

REPUBLIQUE FRANCAISE  
VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 27 novembre 2025

OBJET MIS  
EN DELIBERATION

N° 2025-147

NOMBRE DE MEMBRES  
COMPOSANT LE CONSEIL  
MUNICIPAL 35

Présents..... 27  
Représentés 8  
Absents... 0

Le 27 novembre 2025 à 19h30 les membres du Conseil Municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Jean-François DELAGE, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 14 novembre 2025.

Membres présents :

Jean-François DELAGE, Frédéric RAYMOND, Anissa AZZOUG, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOU DAY, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Geneviève ETIENNE, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Vry Narcisse TAPA, Jérôme GIBLIN, Toufik KHIAR, Jean-Philippe EDET, Elsa BADO C, Jean-François BANBUCK, Maeva HARTMANN, Jean-Pierre RUGGIERI, Nadia CHIBOUB, Lionel ZINCIROGLU, Latifa EL KRETE, Annie PARIS, Mounia BENSETTITI, Enrica SARTORI.

Membres représentés :

Kamel BOUFRAINE par Toufik KHIAR  
Brigitte BRICOUT par Elsa BADO C  
Julie DEFRANCE par Ibrahima TRAORE  
Jean-Marc NICOLLE par Jean-François BANBUCK  
Oidi BELAINOUSSI par Nadia CHIBOUB  
Bernard CHAPPELLIER par Maeva HARTMANN  
Josette TUFFERY par Frédéric RAYMOND  
Laurence COUTO par Jean-Pierre RUGGIERI

Secrétaire de séance : Sidi CHIAKH

OBJET MIS EN DELIBERATION :

Commerce - Approbation de la convention de portage foncier pour l'acquisition par le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne des lots n°110, 113, 114, 171, 172 de la copropriété sis 36/38, avenue de Fontainebleau

Véronique GESTIN, adjointe au Maire, expose au Conseil :

La commune du Kremlin-Bicêtre est membre du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94) depuis 1997.

Dans le cadre de sa politique commerciale et compte-tenu de l'évolution du tissu commercial kremlinois, la commune a souhaité faire appel au SAF 94 pour l'accompagner dans des opérations de portage foncier afin d'engager un projet global de revitalisation de son commerce.

Ainsi, le Conseil Municipal du 13 avril 2023 a autorisé le Maire à signer deux conventions d'action foncière avec le SAF 94, l'une pour l'acquisition de locaux dans la galerie Grand Sud et l'autre pour des locaux du centre-ville, selon cinq périmètres.

La convention « Grand Sud » a été passée pour un montant maximum de 5 millions d'euros et une durée de portage de 12 ans à compter de la signature de chacun des actes d'acquisition.

La présente convention concerne l'acquisition par voie de préemption de ce bien, comprenant les lots n°110, 113, 114, 171, 172 de la copropriété sise 36/38, avenue de Fontainebleau et 1 à 5, rue Danton, parcelle cadastrée section D n° 172, qui s'effectue au prix total de 398 700 € auquel s'ajoutent 32 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Dans le cadre de cette opération dans la galerie « Grand Sud », afin de fixer les obligations de chaque partie, il convient de signer une convention de portage foncier spécifique dont les conditions financières sont les suivantes :

- Une participation de la Ville à hauteur de 20% du prix d'acquisition, soit 86 140 €,
- Une participation de la Ville à hauteur de 50% ou 100% selon l'intervention financière du Département, au remboursement des intérêts de l'emprunt contracté par le SAF94,
- Un remboursement de la Ville des taxes locales pour lesquelles le SAF94 sera imposé en sa qualité de propriétaire des biens,
- Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalant à 4 % calculée sur ce coût total.

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au 09 juillet 2036.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal d'approuver la convention de portage foncier et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer.

## LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé de Véronique GESTIN, adjointe au Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales et en particulier l'article L.2121-29,

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la ville du Kremlin-Bicêtre,

VU la délibération N° 2023-016 du Conseil Municipal du 13 avril 2023 autorisant la signature des conventions d'action foncière entre le SAF 94 et la Ville,

VU la convention d'action foncière pour la revitalisation des commerces de la galerie « Grand Sud » signée le 19 juin 2023 par le SAF 94 et la Ville, et notamment son article 8 qui précise que chaque acquisition réalisée au sein du périmètre fera l'objet d'une convention de portage foncier,

VU le projet de convention de portage foncier entre le SAF94 et la Ville,

CONSIDERANT la nécessité d'une action foncière publique pour la diversification du commerce kremlinois,

CONSIDERANT la décision n°2023-10-10\_3322 portant délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain, pris par le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, en date du 10 octobre 2023, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice du SAF 94 afin d'assurer la maîtrise des murs et des lots d'usage commerciaux dans la Galerie « Grand Sud »,

CONSIDERANT l'acquisition par voie de préemption le 21 juillet 2025 des lots concernés au prix de 398 700 €,

CONSIDERANT qu'il convient de conclure une convention de portage foncier pour l'acquisition de ces lots,

Vu l'avis favorable de la commission municipale concernée émis par 7 voix pour (Mme GESTIN, M. TAPA, Mme THIAM, M. AOUDAY, Mme ETIENNE, Mme TUFFERY, M. RAYMOND) et 1 ne prenant pas part au vote (Mme HARTMANN),

Accusé de réception en préfecture  
094-219400439-20251203-2025-147-DE  
Date de télétransmission : 03/12/2025  
Date de réception préfecture : 03/12/2025

Après en avoir délibéré par 26 voix pour (Jean-François DELAGE, Frédéric RAYMOND, Anissa AZZOUG, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Geneviève ETIENNE, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Brigitte BRICOUT, Vry Narcisse TAPA, Jean-Philippe EDET, Elsa BADOUC, Julie DEFRANCE, Annie PARIS, Josette TUFFERY, Enrica SARTORI, Lionel ZINCIROGLU, Jean-Pierre RUGGIERI, Laurence COUTO, Latifa EL KRETE, Mounia BENSETTITI), 6 voix contre (Jean-François BANBUCK, Jean-Marc NICOLLE, Maeva HARTMANN, Oidi BELAINOUSSI, Bernard CHAPPELLIER, Nadia CHIBOUB) et 3 abstentions (Jérôme GIBLIN, Kamel BOUFRAINE, Toufik KHIAR),

## DÉCIDE

### Article 1

D'approuver la convention de portage foncier relative à cette acquisition et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à la signer.

### Article 2

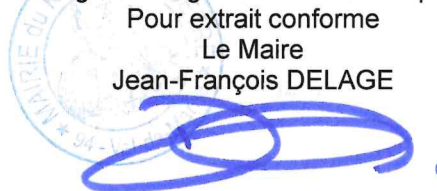
Les dépenses sont inscrites sur le budget 2025.

Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,  
Et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

Le Maire

Jean-François DELAGE



Secrétaire de séance  
Sidi CHIAKH



### Délais et voies de recours :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, via la plateforme « Télérecours citoyens » : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER ENTRE LE SAF 94 ET LA COLLECTIVITE

### ENTRE,

Le Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Charles ASLANGUL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 19 mars 2024,

### ET,

La Collectivité, soit la Commune du KREMLIN-BICETRE, représentée par son Maire, Monsieur Jean-François DELAGE, en vertu de la délibération du Conseil Municipal N° 2024-001 en date du 22 janvier 2024.

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernant explicitement l'acquisition du bien visé par l'arrêté du Président du SAF 94 en date du **21 juillet 2025** et par délibération du Conseil Municipal de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date du **27 novembre 2025**.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Située aux portes de Paris, au cœur de la Métropole, au nord de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, la commune du Kremlin-Bicêtre bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun ou routière ainsi qu'un bassin d'emploi important qui favorisent son développement et sa mutation.

De nombreux aménagements ont été réalisés depuis une vingtaine d'années qui ont permis de créer, autour de l'axe historique de l'avenue de Fontainebleau, un centre-ville présentant toutes les aménités urbaines : requalification de l'avenue, création d'un centre commercial et d'affaires autour d'une place urbaine, réalisation du bâtiment emblématique l'Écho occupé par la médiathèque et destiné à accueillir un conservatoire de danse et musique.

La Ville du Kremlin-Bicêtre souhaite poursuivre la mutation de cette polarité centrale ainsi que dans le tissu urbain existant ou à renouveler, en s'appuyant sur une nouvelle stratégie de requalification commerciale, stratégie établie en partenariat avec la SEMAEST, désormais dénommé SEM Paris Commerces, aménageur parisien spécialisé dans la revitalisation commerciale des centres-villes.

La SEM Paris Commerces (anciennement SEMAEST) a ciblé plusieurs périmètres pour lesquels une action foncière sur le long terme, est indispensable pour garantir cette requalification. La galerie Grand Sud fait partie de ces périmètres. La Ville du Kremlin-Bicêtre, le SAF 94 et la SEM Paris Commerces (anciennement SEMAEST) ont signé une convention de partenariat afin de mettre en œuvre la politique de maîtrise de l'offre commerciale.

Aussi, une convention d'action foncière a été signée en date du 19 juin 2023 entre la Ville et le SAF 94.

C'est dans ce cadre que la Ville du KREMLIN-BICETRE a sollicité le SAF 94 pour l'acquisition par voie de préemption au sein de la Galerie Grand Sud » des **lots n°110, 113, 114, 171, 172 de la copropriété sise 36/38 avenue de Fontainebleau et 1 à 5 rue Danton**, parcelle cadastrée section **D n° 172**, et autorisé la signature de la présente convention, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du **27 novembre 2025**.

Par arrêté en date du **21 juillet 2025**, le Président du SAF 94 a décidé de l'acquisition par voie de préemption desdits biens en vue d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Conformément au règlement du SAF 94, la durée du portage dans ce secteur s'établit à **12 ans**, à compter de la date de signature de l'acte authentique relatif à la première acquisition qui y a été réalisée, soit le **09 juillet 2024**.

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au **09 juillet 2036**.

## PREAMBULE

L'acquisition par voie de préemption de ce bien, comprenant **les lots n°110, 113, 114, 171, 172 de la copropriété sise 36/38 avenue de Fontainebleau et 1 à 5 rue Danton**, parcelle cadastrée section **D n° 172**, s'effectue au **prix total de 398 700 € auquel s'ajoutent 32 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur**.

Les obligations des parties détaillées respectivement dans le règlement du SAF 94, et dans la convention de partenariat entre la ville du Kremlin-Bicêtre, le SAF 94 et la SEM Paris Commerces (anciennement SEMAEST) rappelées ci-après, prennent effet à compter du **XXXXXX 2025**, date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété dudit bien au SAF 94.

## OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

**Article 1** : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget et à verser effectivement au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 20 % du prix d'acquisition, soit **86 140 €**.

**Article 2** : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La Collectivité s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF 94, à mandater ces sommes.

A la demande de la Collectivité, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

**Toutefois, en cas de refus du Conseil Départemental de participer à l'opération envisagée, la Collectivité s'engage à prendre en charge et à inscrire à son budget la totalité des charges résultant de ce refus, soit 100 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage.**

**Article 3** : La Collectivité s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

**Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.**

**Article 4** : A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, et 3, la Collectivité s'expose aux pénalités prévues à l'article 17 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94.

**Article 5** : Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat du bien objet, par elle-même ou son substitué.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

## OBLIGATIONS DU SAF 94

**Article 6** : Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Collectivité des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

**Article 7** : Le SAF 94 s'engage à financer sur ses fonds propres toute somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté.

Compte tenu du montant de la participation de la collectivité fixée à 20 % du prix d'acquisition, prévue à l'article 1, le montant emprunté ne peut excéder 60 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

**Article 8** : Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la Collectivité ou à son substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

**Toutefois, il est spécifié que dans le cadre de ce portage relatif à la commercialisation de cellule commerciale, un équilibre financier entre les dépenses au SAF 94 et les recettes locatives perçues doit être trouvé (détaillé aux articles 11). En cas de revente anticipée de ladite cellule commerciale, la non-perception des recettes locatives seraient alors dues.**

**Ce point est détaillé dans les articles relatifs à la « Gestion et à la commercialisation du bien »**

**Article 9** : Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

## GESTION ET COMMERCIALISATION DU BIEN

**Article 10** : Le SAF 94 assurera les missions suivantes :

- la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des locaux, sauf si la collectivité ou le futur locataire commercial preneur s'engage à l'assurer et la financer,
- la gestion locative des locaux, à savoir : quittancement, représentation aux AG, gestion des charges, maintenance des locaux pour les grosses réparations, gestion des contentieux,
- l'éviction commerciale des locataires commerciaux encore en place à l'acquisition. Ladite éviction fera alors l'objet d'une convention de portage foncier spécifique à établir entre la collectivité et le SAF 94,
- la rédaction et la négociation du bail ou des baux commerciaux avec le ou les porteur(s) de projet (locataire(s) commercial(aux)).

**Article 11** : Dans le cadre de cette convention spécifique un équilibre budgétaire doit être trouvé. Aussi, une projection financière est établie à l'acquisition de la cellule commerciale :

- si un équilibre financier est trouvé entre les dépenses effectuées par le SAF 94 et les recettes locatives prévisionnelles, alors le solde du compte de gestion bénéficiaire sera conservé par le SAF 94,
- **si aucun équilibre financier n'est trouvé entre les dépenses effectuées par le SAF 94 et les recettes locatives prévisionnelles, mais que la collectivité a souhaité malgré tout que le SAF 94 se porte acquéreur de la cellule commerciale, le compte de gestion sera alors établi et apuré par la collectivité annuellement,**

- si durant le portage un déséquilibre financier était constaté, dans les cas d'une vacance de ladite cellule commerciale, des impayés, des charges de copropriété importantes, alors le solde déficitaire du compte de gestion sera dû par la collectivité ou son substitué à l'issue du portage.

**Le compte de gestion détaillera :**

**11-1 En dépenses :**

- l'ensemble des travaux d'aménagement de la cellule commerciale en vue de sa commercialisation.
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation à savoir :
  - les frais de la SEM Paris Commerces (anciennement SEMAEST) pour son accompagnement relatif à la commercialisation (ces frais sont partagés entre le porteur de projet (locataire commercial) et le SAF 94 (propriétaire)),
  - les frais des diagnostics techniques obligatoires pour la mise en location,
  - les frais juridiques de rédaction du bail commercial,
  - les autres frais divers.
- l'ensemble des taxes locales qui ne seraient pas prises en charge par le locataire commercial,
- l'ensemble des frais annexes tels que frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire, etc), les diagnostics techniques obligatoires pour la revente,
- les frais bancaires relatifs à l'emprunt contracté et à l'éventuel remboursement anticipé de l'emprunt,
- les frais d'assurance,
- les frais d'entretien n'incomant pas au locataire commercial,
- les frais de sécurisation de la cellule commerciale en cas de vacance de cette dernière,
- les charges et les travaux de la copropriété.

**Et pour mémoire :**

- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

**11-2 En recettes :**

- le montant des bonifications lorsqu'elles sont octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la Collectivité de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

**11-3 : Liquidation du compte de gestion : déficitaire**

Le solde du compte de gestion, si ce dernier s'avère finalement déficitaire pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant, sera à apurer indépendamment du compte de cession par la Collectivité ou son substitué qu'elle aura désigné.

Par ailleurs, la Collectivité s'engage, à défaut d'une prise en charge par son substitué, à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.



## SITES ET SOLS POLLUES

### **Article 12 :**

**Article 12-1 :** Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite préalable par le SAF 94 d'une étude des risques en matière de pollution. En cas de nécessité, il a été décidé entre les contractants que le coût de cette étude sera remboursé par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.

**Article 12-2 :** Il est convenu entre les signataires à la convention :

- qu'en cas d'étude(s) et de travaux de dépollution confiés au Syndicat, par la Collectivité, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF et seront remboursés par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.
- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront remboursés par la Collectivité.

## FORMATION DU PRIX

### **Article 13 : Prix de cession**

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit : Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction faisant l'objet d'une convention de portage foncier spécifique majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalant à 4 % calculée sur ce coût total.

La participation de 20 % du prix de chaque acquisition, mentionnée à l'article 1, sera restituée à la Collectivité aussi bien en cas de revente à un opérateur, qu'en cas de revente à la Collectivité.

La Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

### **Article 14 : Remboursement des frais de démolition**

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

## LITIGES ET PENALITES

### **Article 15 : Pénalité de retard de paiement**

La Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

**Article 16 :** La Collectivité se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non-respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à la Collectivité ou à son substitué, de la dernière parcelle.

**Article 17 :** Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

**Article 18 :** L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 15, 16, 17 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Collectivité -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

**Article 19 :** En cas de non-respect de l'article 5 de la présente convention, relatif à l'obligation de rachat par la Collectivité du foncier, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

**Article 20 :** La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires, le **XXX 2025**

**Le Maire du KREMLIN-BICETRE,  
Monsieur Jean-François DELAGE**

**Le Président du SAF 94,  
Monsieur Charles ASLANGUL  
et par délégation,  
La directrice du SAF 94,  
Madame Claire LE GALL**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE**

**Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

**Séance du 27 novembre 2025**

**OBJET MIS  
EN DELIBERATION**

**N° 2025-169**

**NOMBRE DE MEMBRES  
COMPOSANT LE CONSEIL  
MUNICIPAL 35**

**Présents..... 25  
Représentés 9  
Absent..... 1**

**Le 27 novembre 2025 à 19h30** les membres du Conseil Municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Jean-François DELAGE, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 14 novembre 2025.

**Membres présents :**

Jean-François DELAGE, Frédéric RAYMOND, Anissa AZZOUG, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Vry Narcisse TAPA, Jérôme GIBLIN, Toufik KHIAR, Jean-Philippe EDET, Jean-François BANBUCK, Maeva HARTMANN, Jean-Pierre RUGGIERI, Nadia CHIBOUB, Lionel ZINCIROGLU, Latifa EL KRETE, Annie PARIS, Mounia BENSETTITI, Enrica SARTORI.

**Membres représentés :**

Elsa BADOE par Jean-Philippe EDET  
Geneviève ETIENNE par Véronique GESTIN  
Kamel BOUFRAINE par Toufik KHIAR  
Julie DEFRANCE par Ibrahima TRAORE  
Jean-Marc NICOLLE par Jean-François BANBUCK  
Oidi BELAINOUSSI par Nadia CHIBOUB  
Bernard CHAPPELLIER par Maeva HARTMANN  
Josette TUFFERY par Frédéric RAYMOND  
Laurence COUTO par Jean-Pierre RUGGIERI

**Membre absente :**

Brigitte BRICOUT

**Secrétaire de séance :** Sidi CHIAKH

**OBJET MIS EN DELIBERATION :**

**Aménagement - Autorisation donnée à Monsieur le maire de signer la convention tripartite entre l'EPFIF, le Sipperec et la Ville portant transfert de maîtrises d'ouvrages en vue de la réalisation des travaux de désamiantage/démolition et de réhabilitation/nivellement**

Frédéric RAYMOND, Premier adjoint au Maire, expose au Conseil :

La commune du Kremlin-Bicêtre mène un projet de création d'un puits de géothermie, en lien avec l'EPFIF et le Sipperec.

Ledit puits de géothermie aura vocation à alimenter en énergie les habitants de 3 communes (Le Kremlin-Bicêtre, Ivry, Villejuif) à des coûts maîtrisés. Il s'inscrit dans la politique de développement d'énergies renouvelables et fait suite à des échanges et études lancés en 2022/2023 afin d'étudier la faisabilité de réalisation d'un puits de géothermie sur le territoire. A la suite d'un diagnostic foncier, le site dit « Lech Walesa » (intégré en périmètre de maîtrise foncière dans la convention liant l'EPFIF à la Ville et l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre en date du 8 mars 2021) a été retenu par la commune et le Sipperec.

Le puits de géothermie s'implantera « à cheval » sur les parcelles actuelles suivantes :

- Parcelle cadastrée section F numéro 136, située 125-127 avenue de Fontainebleau et appartenant à l'EPFIF. Cette parcelle étant un lot de copropriété, une procédure de scission est en cours.
- Parcelle cadastrée section F numéro 125, située 2 rue Lech Walesa et appartenant à la commune.

A terme, le Sipperec (ou son délégataire) se rendra acquéreur du périmètre correspondant au puits de géothermie.

En amont des travaux de réalisation dudit puits, qui seront réalisés par le délégataire du Sipperec désigné à l'issue d'une mise en concurrence à venir, devront être réalisés les travaux suivants :

- Sur la parcelle cadastrée section F numéro 136, appartenant à l'EPFIF :
  - o Désamiantage et démolition des bâtis (anciens locaux d'activités aujourd'hui inoccupés) ;
  - o Réhabilitation et nivellement de plusieurs zones en sous-sol et nivellement du terrain.
- Sur la parcelle cadastrée section F numéro 125, appartenant à la commune :
  - o Désamiantage et démolition des bâtis (locaux techniques occupés par des services de la commune à la date de la présente délibération, mais très prochainement libérés) ;
  - o Réhabilitation et nivellement de plusieurs zones en sous-sol et nivellement du terrain.

Les bâtiments situés sur la partie sud de la parcelle cadastrée section F numéro 136 et ceux situés sur la partie nord de la parcelle cadastrée section F numéro 125 sont mitoyens.

La Ville, le Sipperec et l'EPFIF, au regard du projet commun de création de puits de géothermie et des imbrications existantes entre les travaux relevant de leurs compétences respectives, souhaitent établir une convention afin d'optimiser les plannings et les moyens techniques et financiers. Par cette convention, qui sera conclue sur le fondement de l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique :

- La commune confiera à l'EPFIF la maîtrise d'ouvrage des travaux de désamiantage/démolition à réaliser sur la parcelle cadastrée section F numéro 125 ;
- La commune confiera au Sipperec ou son délégataire y substitué la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et de nivellement à réaliser sur la parcelle cadastrée section F numéro 125 ;
- L'EPFIF confiera au Sipperec ou son délégataire y substitué la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et de nivellement à réaliser sur la parcelle cadastrée section F numéro 136.

Les travaux de démolition des bâtis présents sur la parcelle cadastrée section F numéro 136 seront réalisés par l'EPFIF et ne donnent lieu à aucun transfert de maîtrise d'ouvrage.

La présente délibération propose d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention susmentionnée.

## LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé de Frédéric RAYMOND, Premier adjoint au Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique

Vu le projet de promesse de vente par la ville du Kremlin-Bicêtre au profit du Sipperec ou son délégataire y substitué

Vu le projet de convention tripartite entre l'EPFIF, le Sipperec et la Ville portant transfert de maîtrises d'ouvrages en vue de la réalisation des travaux désamiantage/démolition et de réhabilitation/nivellement

Considérant que la réalisation du projet de géothermie sur le secteur Lech Walesa, et plus particulièrement des travaux de démolition et réhabilitation, requiert que la Ville soit partie prenante à la convention susmentionnée,

Vu l'avis favorable de la commission municipale concernée émis par 7 voix pour (Mme GESTIN, M. TAPA, Mme THIAM, M. AOUDAY, Mme ETIENNE, Mme TUFFERY, M. RAYMOND) et 1 ne prenant pas part au vote (Mme HARTMANN),

Accusé de réception en préfecture  
094-219400439-20251203-2025-169-DE  
Date de télétransmission : 03/12/2025  
Date de réception préfecture : 03/12/2025



Après en avoir délibéré par 25 voix pour (Jean-François DELAGE, Frédéric RAYMOND, Anissa AZZOU, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY, Catherine FOURCADE, Geneviève ETIENNE, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Vry Narcisse TAPA, Jean-Philippe EDET, Elsa BADO, Julie DEFRANCE, Annie PARIS, Josette TUFFERY, Enrica SARTORI, Jean-François BANBUCK, Jean-Marc NICOLLE, Maeva HARTMANN, Oidi BELAINOUSSI, Bernard CHAPPELLIER) et 9 abstentions (Jérôme GIBLIN, Kamel BOUFRAINE, Toufik KHIAR, Lionel ZINCIROGLU, Jean-Pierre RUGGIERI, Laurence COUTO, Latifa EL KRETE, Mounia BENSETTITI, Nadia CHIBOUB),

## DÉCIDE

### Article 1

D'approuver la convention tripartite entre l'EPFIF, le Sipperec et la Ville portant transfert de maîtrises d'ouvrage en vue de la réalisation des travaux de désamiantage/démolition et de réhabilitation/nivellement sur le secteur de projet de géothermie.

### Article 2

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention tripartite susmentionnée et annexée à la présente délibération.

### Article 3

D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer toutes les pièces de nature administratives, techniques ou financières nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,  
Et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

Le Maire

Jean-François DELAGE



Secrétaire de séance  
Sidi CHIAKH

#### Délais et voies de recours :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, via la plateforme « Télérecours citoyens » : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Accusé de réception en préfecture  
094-219400439-20251203-2025-169-DE  
Date de télétransmission : 03/12/2025  
Date de réception préfecture : 03/12/2025



# CONVENTION PORTANT TRANSFERTS DE MAITRISES D'OUVRAGES

Annexe n°XXX à la promesse de vente EPFIF/Sipperec  
Annexe n°XXX à la promesse de vente Commune du Kremlin-Bicêtre/ Sipperec

## ENTRE

**La commune du Kremlin-Bicêtre**, dont le siège est situé Hôtel de Ville 1 place Jean Jaurès, représenté par son maire en exercice, dûment habilité à signer les présentes par délibération XX

Ci-après désignée « la ville » ou « la commune »

## ET

**L'établissement public foncier d'Ile-de-France**, établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié, dont le siège est situé au 4-14 rue Ferrus à Paris (75014), identifié au répertoire SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au RCS de Paris sous le n°495 120 008, représenté par ... dûment habilité(e) à signer les présentes

Ci-après désigné « l'EPFIF »

## ET

**Le syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour les énergies et les réseaux de communication**, syndicat mixte ouvert, dont le siège est à PARIS 12E ARRONDISSEMENT (75012), tour DE LYON BERCY rue de Bercy, identifiée au SIREN sous le numéro 257500041 et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, représenté par son Président, Monsieur Jacques J.P MARTIN, agissant en vertu d'une délibération du Comité Syndical n° 2020-09-37 en date du 23 septembre 2020

Ci-après désigné « le Sipperec »

Ci-après désignés ensemble « les parties »

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	5
ARTICLE 2 : TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNE A L'EPFIF POUR LES TRAVAUX DE DEMOLITION DES BATIS SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION F NUMERO 125 .....	5
ARTICLE 3 : TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNE AU SIPPEREC POUR LES TRAVAUX DE DEPOLLUTION ET DE NIVELLEMENT SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION F NUMERO 125 ET DE L'EPFIF AU SIPPEREC POUR LES TRAVAUX DE DEPOLLUTION ET DE NIVELLEMENT SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION F NUMERO 136 .....	7
ARTICLE 4 : RESPONSABILITES .....	9
ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION / EVOLUTIONS ET MODIFICATIONS DE LA CONVENTION .....	10
ARTICLE 6 : RESILIATION DE LA CONVENTION .....	10
ARTICLE 7 : REGLEMENT DES LITIGES.....	10
ARTICLE 8 : ANNEXES.....	11
SIGNATURES .....	11



# PREAMBULE

En lien avec l'EPFIF et le Sipperec, la commune du Kremlin-Bicêtre mène un projet de création de réseau de chaleur à base de géothermie sur son territoire nécessitant l'implantation d'un puits et d'une centrale de géothermie sur le site dit « Lech Walesa ».

Ledit projet de géothermie aura vocation à alimenter en énergie les habitants du Kremlin-Bicêtre à des coûts maîtrisés. Il s'inscrit dans la politique de développement d'énergies renouvelables de la ville du Kremlin-Bicêtre qui a mandaté le Sipperec pour réaliser une étude de faisabilité de création d'un réseau de chaleur à base de géothermie sur la ville. A la suite d'un diagnostic foncier, le site dit « Lech Walesa » (intégré en périmètre de maîtrise foncière dans la convention liant l'EPFIF à la Ville et l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre en date du 8 mars 2021) a été retenu par la commune et le Sipperec.

Le puits de géothermie s'implantera « à cheval » sur les parcelles actuelles suivantes :

- Parcelle cadastrée section F numéro 136, située 125-127 avenue de Fontainebleau et appartenant à l'EPFIF (Cf. *parcelle matérialisée en jaune sur le plan ci-dessous*). Cette parcelle étant un lot de copropriété, une procédure de scission est en cours.
- Parcelle cadastrée section F numéro 125, située 2 rue Lech Walesa et appartenant à la commune (Cf. *parcelle matérialisée en rouge sur le plan ci-dessous*).

Par ailleurs, le Sipperec (ou son délégataire y substitué) se rendra acquéreur du périmètre correspondant au puits de géothermie (Cf. *assiettes foncières matérialisées en croisillons bleus et en points orangés sur le plan ci-dessous*). Le terrain devra être démoli, fondations comprises et tant en superstructure qu'en infrastructure, désamianté et les réseaux présents devront avoir été enlevés et déconnectés, conformément à l'article 2.2 des présentes.

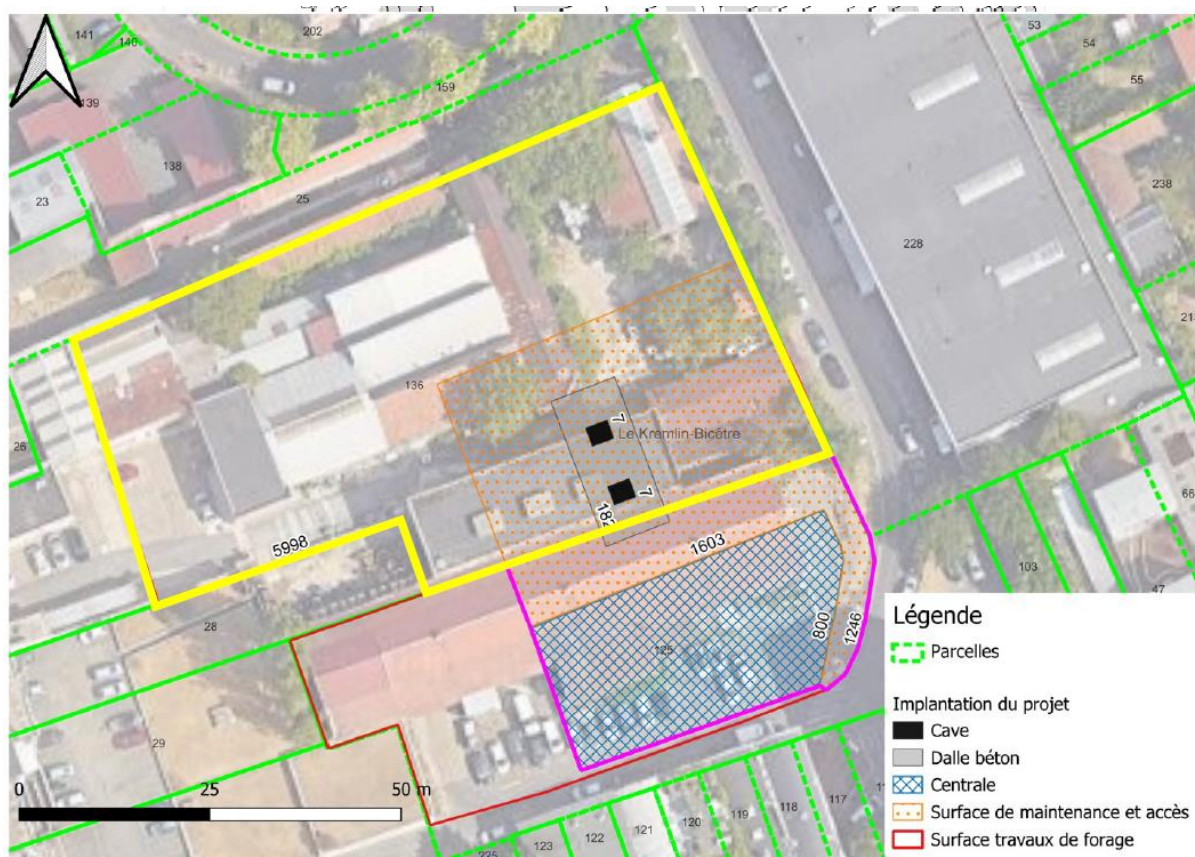


Schéma de principe du projet avec :

- Jaune : Superficie de la parcelle EPFIF avant vente
- Marron : Superficie de la parcelle ville avant vente
- En pointillé orange & hachuré bleu : Superficie des parcelles achetées pour le projet de géothermie (centrale + zone de maintenance des puits)

En amont des travaux de réalisation dudit puits, qui seront réalisés par le délégataire du SIPPEREC désigné à l'issue d'une mise en concurrence à venir, doivent être réalisés les travaux suivants :

- Sur la parcelle cadastrée section F numéro 136, appartenant à l'EPFIF :
  - o Désamiantage et démolition des bâtis (anciens locaux d'activités aujourd'hui inoccupés) ;
  - o Réhabilitation de plusieurs zones en sous-sol et nivellement du terrain.
- Sur la parcelle cadastrée section F numéro 125, appartenant à la commune :
  - o Désamiantage et démolition des bâtis (locaux techniques) ;
  - o Réhabilitation de plusieurs zones en sous-sol et nivellement du terrain.

Les bâtiments situés sur la partie sud de la parcelle cadastrée section F numéro 136 et ceux situés sur la partie nord de la parcelle cadastrée section F numéro 125 sont mitoyens.

Les parties, au regard du projet commun de création de puits de géothermie et des imbrications existantes entre les travaux relevant de leurs compétences respectives, ont souhaité établir la présente convention afin d'optimiser les plannings et les moyens techniques et financiers. Par cette convention, conclue sur le fondement de l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique :

- La commune confie à l'EPFIF la maîtrise d'ouvrage des travaux de désamiantage et démolition à réaliser sur la parcelle cadastrée section F numéro 125 ;
- La commune confie au SIPPEREC ou son délégataire y substitué la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et de nivellement à réaliser sur la parcelle cadastrée section F numéro 125 ;
- L'EPFIF confie au SIPPEREC ou son délégataire y substitué la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et de nivellement à réaliser sur la parcelle cadastrée section F numéro 136.

Les travaux de démolition des bâtis présents sur la parcelle cadastrée section F numéro 136 seront réalisés par l'EPFIF et ne donnent lieu à aucun transfert de maîtrise d'ouvrage.

Lorsque les travaux ci-dessus énumérés (démolitions/désamiantage et réhabilitation /nivellement) auront été exécutés et réceptionnés, et donc lorsque la présente convention arrivera à échéance, le SIPPEREC ou son délégataire y substitué devra poursuivre l'occupation de la totalité des parcelles cadastrées section F numéro 125 et numéro 136 pour les besoins du chantier de création du puits de géothermie. A cette fin, et à échéance de la présente convention, une autorisation d'occupation sera octroyée par la commune (pour la parcelle cadastrée section F numéro 125) et par l'EPFIF (pour la parcelle cadastrée section F numéro 136). Ces autorisations seront octroyées via :

- Une convention d'occupation précaire (COP) pour l'emprise de l'EPFIF, donnant lieu au versement d'une redevance de la part du Sipperec ;
- et à un commodat pour l'emprise de la ville du KB.

Les parties reconnaissent d'un commun accord la valeur contractuelle du présent préambule.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

## ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est d'organiser les modalités techniques, financières et administratives relatives :

- Au transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage de la commune :
  - o À l'EPFIF pour les travaux de désamiantage et de démolition totale des locaux techniques situés sur la parcelle cadastrée section F numéro 125 ;
  - o Au Sipperec ou son délégataire y substitué pour les travaux de réhabilitation et de nivellement à réaliser sur la parcelle cadastrée section F numéro 125.
- Au transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage de l'EPFIF au Sipperec ou son délégataire y substitué pour les travaux de réhabilitation et de nivellement à réaliser sur la parcelle cadastrée section F numéro 136.

## ARTICLE 2 : TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNE A L'EPFIF POUR LES TRAVAUX DE DESAMIANPAGE ET DEMOLITION DES BATIS SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION F NUMERO 125

**2.1. La commune et l'EPFIF conviennent que la maîtrise d'ouvrage des travaux de désamiantage et démolition (ci-après précisés) est assurée par l'EPFIF.** En application des dispositions de l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique, la commune transfère temporairement à l'EPFIF sa maîtrise d'ouvrage ainsi que toutes les responsabilités qui s'y attachent, pour le temps de la réalisation des travaux.

### **2.2. Les travaux de désamiantage et démolition concernés par ledit transfert de maîtrise d'ouvrage sont les suivants :**

Les travaux de démolition et désamiantage doivent permettre d'obtenir un terrain démoli (fondations comprises), désamianté et dont les réseaux doivent avoir été enlevés et déconnectés.

Il s'agit de travaux de démolition totale du bâtiment (à ancien usage de locaux techniques) à ossature béton, agglomérés, avec acier présent, et avec une couverture en tuiles et bacs acier, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : plusieurs salles et sanitaires,
- À l'étage : des salles et une salle de bain avec sortie en toiture.

Le plan de situation et la photo aérienne, joints à l'annexe X de la présente convention, précisent l'emplacement et l'état physique du bien à démolir.

Le programme des travaux et les limites de prestations sont définis en annexe X.

### **2.3. La mission de maître d'ouvrage unique assurée par l'EPFIF comprend :**

- La définition des conditions techniques et administratives selon lesquelles le désamiantage et la démolition sera étudiée et réalisée ;
- Toutes les démarches administratives nécessaires au démarrage du chantier de démolition (dépôt de la demande du permis de démolir, déconnexion concessionnaires, diagnostics avant démolition, etc.) ;
- La rédaction des marchés d'études et de tout autre marché nécessaire à l'opération ;
- Le lancement et le suivi des procédures conformément au code de la commande publique ;
- La garde des ouvrages jusqu'à leur remise ;

- Le piquetage à l'issu des travaux ;
- Le contrôle général des travaux et le suivi de l'exécution des marchés jusqu'à réception.

Ces missions afférentes au transfert de maîtrise d'ouvrage seront assurées à titre gracieux par l'EPFIF.

#### 2.4. Le coût prévisionnel de l'opération et sa décomposition sont ci-après exposés.

La totalité de l'opération que constitue les démolitions menées par l'EPFIF tant en sa qualité de maître d'ouvrage/propriétaire sur la parcelle F136 qu'en sa qualité de maître d'ouvrage « désigné » sur la parcelle F125, représente un coût total prévisionnel de 920 000 € HT et se décompose ainsi :

- Maîtrise d'œuvre : 22 100 € HT
- Coordinateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS) : 3000 € HT
- Diagnostic avant démolition : 3 623 € HT (pour la parcelle F125) et 6 319 € HT (pour la parcelle F136)
- Travaux de démolition : 880 000 € HT
- Déconnexion réseaux (GRDF/ENEDIS/etc.) : 4 500 € HT

Ce montant pourra être amené à évoluer en fonction des aléas de chantier. En cas de dépassement du montant prévisionnel de l'opération de démolition :

- Si le dépassement est inférieur ou égal à 10X %, l'opération sera payée sur justificatif transmis par l'EPFIF à la commune ;
- Si le dépassement est supérieur à 10%, la convention fera l'objet d'un avenant.

Le coût définitif sera précisé à partir du montant réel toutes taxes comprises des études et travaux, actualisations et révisions de prix comprises.

#### 2.5. Répartition de la prise en charge financière de l'opération et modalités de paiement

Au regard du prorata des surfaces démolies, la répartition du coût de l'opération est la suivante :

- 78%, soit 720 000 € HT à la charge de l'EPFIF ;
- 22%, soit 200 000 € HT à la charge de la commune.

Le montant TTC ainsi dû par la commune à l'EPFIF sera réglé à la fin des travaux, matérialisé par le PV de réception des travaux de démolition. Ce versement est effectué en exécution de titres de recettes émis par l'EPFIF. Le délai de paiement est de trente jours à compter de la réception du titre de recette.

Les paiements sont effectués par virement bancaire auprès de l'EPFIF, dont le RIB est le suivant :

**TRÉSOR PUBLIC**

**RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE**  
PARTIE RÉSERVÉE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ

Le relevé ci-contre est destiné à être remis à vos créanciers ou débiteurs, français ou étrangers, appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiement des quittances, etc...)

Identifiant national de compte bancaire - RIB				Domiciliation	
Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB		
10071	75000	00001005026	37	TPPARIS	
Identifiant international de compte bancaire - IBAN					
IBAN (International Bank Account Number)					
FR76	1007	1750	0000	0010	0502 637
TITULAIRE DU COMPTE				Identifiant international de l'établissement bancaire - BIC	
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF 4-14 RUE FERRUS 75014 PARIS				BIC (Bank Identifier Code) TRPUFRP1	

La domiciliation des parties pour la gestion des flux financiers est :

	Adresse de facturation	Nom du service
L'EPFIF		

--	--	--

## **2.6. La réception des travaux se déroule comme suit :**

L'EPFIF invite la commune pour les réunions des opérations préalables à la réception. Une copie des procès-verbaux lui sont transmis par l'EPFIF.

L'EPFIF assure la garde des ouvrages jusqu'à leur remise à la commune.

La décision de réception des travaux est prononcée par l'EPFIF et en transmet copie à la commune.

## **2.7 La remise du terrain nu se déroule comme suit :**

Le terrain est remis à la commune après la réception prononcée avec ou sans réserve. La remise du terrain nu ne peut avoir lieu qu'après la communication du PV de réception des travaux sans réserve.

En fin de travaux, le terrain doit être remis net de toute installation et doit faire l'objet d'une visite contradictoire donnant lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par les parties à la convention.

La signature du procès-verbal contradictoire de remise entraîne le transfert de la garde à la commune.

La commune sera dès lors en charge de la sécurisation du terrain par tout moyen jusqu'au transfert de la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article 3 ci-après.

## **2.8 Les modalités de contrôles sont les suivantes :**

La commune peut faire procéder, par toute personne habilitée, au contrôle sur place et sur pièces de la réalisation des actions et de l'emploi des fonds, notamment par l'accès aux documents administratifs, juridiques et comptables ainsi qu'à toutes les pièces justificatives.

L'EPFIF conserve l'ensemble des pièces justificatives de dépenses pendant dix (10) ans à compter de leur date d'émission pour tout contrôle *a posteriori*.

La commune peut demander, le cas échéant, toutes explications ou toutes pièces complémentaires qu'elle juge utiles quant à l'exécution de l'opération de la présente convention.

# **ARTICLE 3 : TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNE AU SIPPAREC POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION ET DE NIVELLEMENT SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION F NUMERO 125 ET DE L'EPFIF AU SIPPAREC POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION ET DE NIVELLEMENT SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION F NUMERO 136**

## **3.1. La commune et l'EPFIF conviennent de transférer au Sipparec ou son délégataire y substitué leurs maîtrises d'ouvrages respectives s'agissant des travaux de réhabilitation et de nivellement ci-après précisés.**

En application des dispositions de l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique, la commune et l'EPFIF transfèrent temporairement au SIPPAREC ou son délégataire y substitué leurs maîtrises d'ouvrages respectives ainsi que toutes les responsabilités qui s'y attachent, pour le temps de la réalisation des travaux.

L'ensemble des travaux de réhabilitation et de nivellement à réaliser sur les 2 parcelles (F125 et F136) sont ci-après désignés « l'opération de réhabilitation/nivellement ».

Préalablement à la mise en œuvre de ces travaux, l'EPFIF communiquera au Sipparec ou à son délégataire y substitué l'ensemble des documents utiles à la mise en œuvre des travaux de réhabilitation, en ce compris les pièces justificatives visées *supra* à l'article 2.8.

Par ailleurs, avant le transfert de maîtrise d'ouvrage opéré par la commune et l'EPFIF au profit du Sipparec ou de son délégataire y substitué, ceux-ci s'assureront de la sécurisation de leurs terrains respectifs par tout moyen afin que les terrains soient transférés libres de toute occupation.

### **3.2. Les travaux de réhabilitation/nivellement concernés par ledit transfert de maîtrise d'ouvrage sont les suivants :**

- Excavation des terres, au droit des zones de pollution identifiées au sein du rapport réalisé par Tesora le 19 mai 2025 et au droit des zones de nivellement, nécessaire pour permettre un usage industriel des terrains et mettre en œuvre le projet de géothermie
- Tri, transport et élimination des terres excavées pour les besoins de l'alinéa précédent en filières agréées (évacuation des terres, polluées ou non, qui ne peuvent être réemployées sur le site des travaux)
- Remblaiement des fouilles par les terres ayant été excavées et pouvant être réemployées pour les besoins de l'aplanissement du terrain et apport de terres extérieures si nécessaire

### **3.3. La mission de maître d'ouvrage unique assurée par le Sipperec ou son délégataire y substitué comprend :**

- La définition des conditions techniques et administratives selon lesquelles la réhabilitation sera étudiée et réalisée ;
- Toutes les démarches administratives nécessaires au démarrage du chantier (déconnexion concessionnaires, DT) et à la réalisation des travaux de réhabilitation/nivellement ;
- La garde des ouvrages jusqu'à leur remise ;
- La rédaction des marchés d'études et de tout autre marché nécessaire à l'opération ;
- Le lancement et le suivi des procédures conformément au code de la commande publique et du code de l'environnement ;
- Le contrôle général des travaux et le suivi de l'exécution des marchés jusqu'à réception.

Ces missions afférentes au transfert de maîtrise d'ouvrage seront assurées à titre gracieux par le Sipperec ou son délégataire y substitué dans le cadre du contrat de délégation de service public.

### **3.4. Le coût prévisionnel de l'opération de réhabilitation/nivellement et sa décomposition sont ci-après exposés.**

L'opération de réhabilitation/nivellement représente un coût prévisionnel total de 570 000€ HT et se décompose ainsi :

- Excavation et évacuation des terres polluées en filière spécifique : 300 000 €HT (2100 m<sup>3</sup>)
- Excavation et évacuation des terres pour l'aplanissement du terrain et création des puits de géothermie : 270 000 €HT (4 700 m<sup>3</sup>)

Une optimisation des coûts est possible par remblaiement des fouilles avec les terres excavées pour les besoins de l'aplanissement du terrain

### **3.5. Répartition de la prise en charge financière de l'opération de réhabilitation/nivellement et modalités de paiement**

Au regard du prorata des surfaces réhabilitées/nivelées (environ 6 000 m<sup>2</sup>), la répartition du coût de l'opération est la suivante :

- 340 000 € HT à la charge du Sipperec ou son délégataire y substitué correspondant aux coûts de nivellement sur l'ensemble de l'emprise travaux (6 000 m<sup>2</sup>) ainsi qu'aux coûts proratisés de la réhabilitation à la surface d'achat nécessaire à la réalisation du projet de géothermie (environ 2 400 m<sup>2</sup>)
- 230 000 € HT à la charge de l'EPFIF correspondant uniquement aux coûts de réhabilitation des terrains restitués par le Sipperec ou son délégataire y substitué (environ 3 600 m<sup>2</sup>)

Les montants dus par l'EPFIF et la commune au Sipperec ou son délégataire y substitué, qui correspondent exclusivement aux travaux de réhabilitation et hors travaux de nivellement, seront réglés lors de l'acquisition et via un mécanisme de décote du prix au bénéfice du Sipperec ou son délégataire y substitué de l'emprise foncière identifiée 136b sur le document identifié en annexe XX.

### **3.6. La réception des travaux se déroule comme suit :**



- S'agissant des travaux réalisés sur la parcelle appartenant à la commune :

Le Sipperec et/ou son délégataire y substitué invite la commune pour les réunions des opérations préalables à la réception. Une copie des procès-verbaux lui sont transmis par le Sipperec.

Le délégataire du Sipperec assure la garde des ouvrages jusqu'à leur remise à la commune.

La décision de réception des travaux est prononcée par le Sipperec qui en transmet copie à la commune.

- S'agissant des travaux réalisés sur la parcelle appartenant à l'EPFIF :

Le Sipperec et/ou son délégataire y substitué invite l'EPFIF, selon un délai de prévenance de une (1) semaine, pour les réunions des opérations préalables à la réception. Une copie des procès-verbaux lui sont transmis par le Sipperec.

Le délégataire du Sipperec assure la garde des ouvrages jusqu'à leur remise à l'EPFIF.

La décision de réception des travaux est prononcée par le Sipperec qui en transmet copie à l'EPFIF.

### **3.7 La remise du terrain non acquis par le délégataire du Sipperec se déroule comme suit :**

- S'agissant des travaux réalisés sur la parcelle appartenant à la commune :

Le terrain est remis à la commune après la réception prononcée sans réserve. La remise du terrain nu ne peut avoir lieu qu'après la communication du PV de réception des travaux sans réserve.

En fin de travaux, le terrain doit être remis libre de toute occupation, net de toute installation et doit faire l'objet d'une visite contradictoire donnant lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par les parties à la convention. Dans l'hypothèse d'une occupation illégale du terrain pendant la durée du transfert de maîtrise d'ouvrage, la jouissance du bien restera entre les mains du Sipperec ou son délégataire y substitué tant que ledit site n'est pas intégralement libéré, charge à eux de procéder à ses frais et sous sa responsabilité à la libération du site avant sa remise à la Ville.

La signature du procès-verbal contradictoire de remise entraîne le transfert de la garde à la commune.

- S'agissant des travaux réalisés sur la parcelle appartenant à l'EPFIF :

Le terrain est remis à l'EPFIF après la réception prononcée sans réserve. La remise du terrain nu ne peut avoir lieu qu'après la communication du PV de réception des travaux sans réserve.

En fin de travaux, le terrain doit être remis libre de toute occupation, net de toute installation et doit faire l'objet d'une visite contradictoire donnant lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par les parties à la convention. Dans l'hypothèse d'une occupation illégale du terrain pendant la durée du transfert de maîtrise d'ouvrage, la jouissance du bien restera entre les mains du Sipperec ou son délégataire y substitué tant que ledit site n'est pas intégralement libéré, charge à eux de procéder à ses frais et sous sa responsabilité à la libération du site avant sa remise à l'EPFIF.

La signature du procès-verbal contradictoire de remise entraîne le transfert de la garde à l'EPFIF.

### **2.8 Les modalités de contrôles sont les suivantes :**

La commune et l'EPFIF peuvent faire procéder, par toute personne habilitée, au contrôle sur place et sur pièces de la réalisation des actions et de l'emploi des fonds, notamment par l'accès aux documents administratifs, juridiques et comptables ainsi qu'à toutes les pièces justificatives.

Le SIPPAREC conserve l'ensemble des pièces justificatives de dépenses pendant dix (10) ans à compter de leur date d'émission pour tout contrôle *a posteriori*.

La commune et l'EPFIF peuvent demander, le cas échéant, toutes explications ou toutes pièces complémentaires qu'ils jugent utiles quant à l'exécution de l'opération de la présente convention.

## **ARTICLE 4 : RESPONSABILITES**

Chaque partie demeure entièrement responsable de la bonne exécution des obligations lui incombant en vertu des stipulations de la présente convention.

## ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION / EVOLUTIONS ET MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

La convention entre en vigueur à compter de sa signature par les parties, ou à compter de la date de la dernière signature apposée si les parties ne signent pas le même jour.

La convention est conclue pour la durée nécessaire à la réalisation des opérations de travaux décrites ci-dessus.

Lorsque le délégataire du Sipperec devient propriétaire des terrains correspondant au puits de géothermie (*Cf. assiettes foncières matérialisées en croisillons bleus et en points orangés sur le plan en page 2*), cela a pour conséquence de modifier les emprises concernées par les transferts de maîtrises d'ouvrage prévus à l'article 3..

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties, à l'exception :

- des changements de références bancaires et/ou de domiciliation qui font l'objet d'un échange de lettre entre les parties ;
- de la sortie des emprises décrites au paragraphe précédent.

## ARTICLE 6 : FIN ANTICIPEE DE LA CONVENTION

Pendant la phase de désamiantage et de démolition, dans l'hypothèse où les conditions essentielles et déterminantes ou les conditions suspensives prévues aux promesses de vente, dont elle constitue l'annexe, ne seraient pas réalisées, empêchant ainsi la mise en œuvre du projet de géothermie porté par le Sipperec, celui-ci ne pourra souffrir d'aucune demande d'indemnisation de la part de l'EPFIF et/ou de la part de la Ville du Kremlin-Bicêtre.

Ce principe de non-indemnisation se veut par ailleurs soumis au principe de réciprocité en cas de fin anticipée de la convention pendant la phase de réhabilitation et nivellement : ni l'EPFIF ni la Ville ne pourront souffrir d'aucune demande d'indemnisation du Sipperec ou son délégataire y substitué, pour tous motifs indépendants de leurs responsabilités. ,

La présente convention peut être résiliée par chacune des parties en raison d'un ou plusieurs motifs liés à l'intérêt général rendant impossible la poursuite de la présente convention.

La présente convention peut être résiliée de plein droit par chacune des parties en cas de non-respect par l'une ou l'autre des engagements pris au titre de la convention à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet.

La période d'un mois peut être mise à profit pour un règlement amiable.

## ARTICLE 7 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litiges, les parties s'engagent à épuiser toutes les voies de règlement amiable préalablement à la saisine de la juridiction compétente.

## ARTICLE 8 : PROPRIETE INTELLECTUELLE DES DOCUMENTS ETABLIS EN APPLICATION DU CONTRAT



Toutes les études et documents établis en application du présent Contrat deviendront la propriété des maîtres d'ouvrage initiaux qui pourront les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui pourraient y être attachés.

## ARTICLE 9 : ANNEXES

Annexe 1 : Planning de l'ensemble du projet commun et des interventions respectives des parties

Annexe 2 : XX

Annexe 3 : XX

ETC.

La présente convention est établie en 3 exemplaires originaux.

## SIGNATURES

<p>Pour le SIPPAREC</p> <p>Fait à :</p> <p>Le :</p> <p>Signature et cachet :</p>	
<p>Pour l'EPPFIF</p> <p>Fait à :</p> <p>Le :</p> <p>Signature et cachet :</p>	<p>Pour la commune</p> <p>Fait à :</p> <p>Le :</p> <p>Signature et cachet :</p>

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE**

**Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

**Séance du 27 novembre 2025**

**OBJET MIS  
EN DELIBERATION**

**N° 2025-167**

**NOMBRE DE MEMBRES  
COMPOSANT LE CONSEIL  
MUNICIPAL 35**

**Présents..... 25  
Représentés 9  
Absent..... 1**

**Le 27 novembre 2025 à 19h30** les membres du Conseil Municipal de la ville du Kremlin-Bicêtre se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Jean-François DELAGE, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 14 novembre 2025.

**Membres présents :**

Jean-François DELAGE, Frédéric RAYMOND, Anissa AZZOUG, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Vry Narcisse TAPA, Jérôme GIBLIN, Toufik KHIAR, Jean-Philippe EDET, Jean-François BANBUCK, Maeva HARTMANN, Jean-Pierre RUGGIERI, Nadia CHIBOUB, Lionel ZINCIROGLU, Latifa EL KRETE, Annie PARIS, Mounia BENSETTITI, Enrica SARTORI.

**Membres représentés :**

Elsa BADOE par Jean-Philippe EDET  
Geneviève ETIENNE par Véronique GESTIN  
Kamel BOUFRAINE par Toufik KHIAR  
Julie DEFRANCE par Ibrahima TRAORE  
Jean-Marc NICOLLE par Jean-François BANBUCK  
Oidi BELAINOUSSI par Nadia CHIBOUB  
Bernard CHAPPELLIER par Maeva HARTMANN  
Josette TUFFERY par Frédéric RAYMOND  
Laurence COUTO par Jean-Pierre RUGGIERI

**Membre absente :**

Brigitte BRICOUT

**Secrétaire de séance :** Sidi CHIAKH

**OBJET MIS EN DELIBERATION :**

**Aménagement - Cession de la parcelle F125p au profit du SIPPAREC**

Frédéric RAYMOND, Premier adjoint au Maire, expose au Conseil :

#### Le projet de centrale géothermique

Par délibération n°202-078 du 30 juin 2022, la commune du Kremlin-Bicêtre a décidé d'adhérer à l'ensemble de la compétence « développement des énergies renouvelables » prévue à l'article 6 bis des statuts du Sipperec, notamment pour la mise en œuvre d'actions, d'installations de production et de distribution d'énergies renouvelables.

En effet, dans le cadre de la compétence « Développement des énergies renouvelables » et dès lors que les communes ou EPCI l'ont sollicité, le Sipperec peut mettre en œuvre des actions, des opérations de production et de distribution d'énergie géothermique.

Une première étude intitulée « Etude de faisabilité d'un réseau de chaleur sur la commune du Kremlin-Bicêtre », réalisée en 2022-2023 par le Sipperec, a démontré qu'un potentiel intéressant existe pour l'implantation d'un site de production et de distribution d'énergie géothermique sur le territoire communal.

Par délibération n°2023-136 en date du 14 décembre 2023, le Conseil municipal a approuvé la signature d'une convention relative à la mise en œuvre d'actions et d'installations de production et de distribution d'énergie géothermique entre la commune du Kremlin-Bicêtre et le Sipperec. Cette seconde phase des études de faisabilité a permis de confirmer le site d'implantation de la centrale géothermique, de déposer le permis minier et de mettre en œuvre toute les démarches d'une consultation de délégation de service public devant aboutir à la désignation d'une entreprise ayant pour mission de réaliser et exploiter les installations de production et de distribution d'énergie géothermique.

C'est dans le cadre de cette mission, et à l'issue de la consultation, que le Sipperec va acquérir une partie de la parcelle F125 qui va accueillir la future centrale de géothermie.

#### Le foncier

La commune du Kremlin-Bicêtre est propriétaire de la parcelle F125 depuis la fin des années 90. On trouve sur cette parcelle un bâtiment qui a accueilli un temps une partie des services techniques de la ville. Plus récemment, les locaux étaient loués à plusieurs entreprises. Ce foncier stratégique fait partie intégrante de l'OAP dite « Lech Walesa » dont l'une des orientations de programmation est d'accueillir un équipement public ou privé d'intérêt collectif, une centrale de géothermie, le cas échéant.

Par délibération n°2025-134 en date du 25 septembre 2025, il a été constaté la désaffectation partielle de la parcelle F125 et par délibération n°2025-135 en date du 25 septembre 2025, le Conseil municipal a approuvé le déclassement partiel de la parcelle F125 du domaine public pour l'intégrer au domaine privé communal. Cette désaffectation et ce déclassement intègrent le périmètre de la parcelle F125 cédé au Sipperec.

Pour les besoins du projet, le Sipperec va acquérir uniquement une partie de la parcelle F125 d'une surface d'environ 1 246m<sup>2</sup> à parfaire avec la division à venir sur un total de 2 742 m<sup>2</sup>.

## LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé de Frédéric RAYMOND, Premier adjoint au Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 octobre 2005, et révisé le 17 décembre 2015,

Vu la délibération n°2025-134 en date du 25 septembre 2025 constatant la désaffectation partielle de la parcelle F125

Vu la délibération n°2025-135 en date du 25 septembre 2025 approuvant le déclassement partiel du domaine public de la parcelle F125,

Vu le périmètre nécessaire au projet de centrale géothermique,

Vu l'estimation du pôle d'évaluation domaniale de la DGFIP du Val-de-Marne en date du 8 août 2025,

Vu le projet de promesse synallagmatique de vente par la ville au profit du Sipperec ou de son substitué dans le cadre de la procédure de consultation consentie sous diverses conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes, et notamment le sort lié avec la promesse synallagmatique de vente par l'EPFIF au profit du Sipperec,

Accusé de réception en préfecture  
094-219400439-20251203-2025-167-DE  
Date de télétransmission : 03/12/2025  
Date de réception préfecture : 03/12/2025



Considérant la nécessité pour la ville d'optimiser la gestion de son domaine privé,

Considérant le caractère d'utilité publique du projet d'implantation de la centrale de géothermie,

Vu l'avis favorable de la commission municipale concernée émis par 7 voix pour (Mme GESTIN, M. TAPA, Mme THIAM, M. AOUDAY, Mme ETIENNE, Mme TUFFERY, M. RAYMOND) et 1 ne prenant pas part au vote (Mme HARTMANN),

Après en avoir délibéré par 25 voix pour (Jean-François DELAGE, Frédéric RAYMOND, Anissa AZZOUG, Sidi CHIAKH, Véronique GESTIN, Patrick AOUDAY, Catherine FOURCADE, Jacques HASSIN, Geneviève ETIENNE, Jonathan HEMERY, Corinne BOCABEILLE, Ibrahima TRAORÉ, Fatoumata THIAM, Vry Narcisse TAPA, Jean-Philippe EDET, Elsa BADO, Julie DEFRANCE, Annie PARIS, Josette TUFFERY, Enrica SARTORI, Jean-François BANBUCK, Jean-Marc NICOLLE, Maeva HARTMANN, Oidi BELAINOUSSI, Bernard CHAPPELLIER), 5 contre (Lionel ZINCIROGLU, Jean-Pierre RUGGIERI, Laurence COUTO, Latifa EL KRETE, Mounia BENSETTITI), et 4 abstentions (Jérôme GIBLIN, Kamel BOUFRAINE, Toufik KHIAR, Nadia CHIBOUB),

## DÉCIDE

### Article 1

D'autoriser Monsieur le Maire à procéder à la cession partielle de la parcelle cadastrée F125 sise 2, rue Lech Walesa, d'une superficie estimée de 1 246 m<sup>2</sup> au profit du Sipperec, ou son substitué, au prix de 738,20 €/m<sup>2</sup> hors droits – hors taxes et hors frais de notaires, soit un prix HT de NEUF CENT DIX-NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (919 797,20 EUR).

### Article 2

Que les frais de notaires seront à la charge exclusive du Sipperec, ou son substitué dans le cadre de la consultation.

### Article 3

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous actent et documents afférents à l'exécution de la présente délibération, notamment le projet de promesse de vente en annexe de la présente délibération.

**Article 4 :** Dit que les recettes afférentes sont inscrites au budget communal

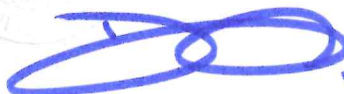
Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,  
Et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

Le Maire

Jean-François DELAGE

Secrétaire de séance  
Sidi CHIAKH



### Délais et voies de recours :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, via la plateforme « Télérecours citoyens » : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



1547402

ARF/ARF/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,**

**LE ,**

**À ,**

**Maître Anne RENOUX-FONTAINE, Notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « SELARL Anne RENOUX-FONTAINE et Corinne PEROTTO, NOTAIRES » titulaire d'un Office Notarial à MAISONS-ALFORT (Val de Marne), 3, Allée de l'Amourette, identifié sous le numéro CRPCEN 94048,**

**Avec la participation de Maître Delphine BRAULT, notaire à PARIS 8e, 55 boulevard Haussmann, étude CRPCEN 75011, assistant le BENEFICIAIRE.**

**Reçoit l'acte authentique de PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE suivant.**

## **1. TERMINOLOGIE ET INTERPRETATION**

### **1.1. TERMINOLOGIE**

Certains termes employés au cours de la Promesse prenant une majuscule à la première lettre répondent aux définitions suivantes :

**Acquéreur:** désigne la société qui aura la qualité d'acquéreur des Biens objets des présentes en cas de réalisation des conditions essentielles et déterminantes et des conditions suspensives visées aux présentes, sachant qu'à raison de la faculté de substitution exercée, il s'agira du Délégataire

**Acte Authentique de Vente :** désigne l'acte authentique de vente qui constatera la vente des Biens Immobiliers à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives.

**Annexe(s)** : désigne une Annexe ou les Annexes à la Promesse, formant un tout indivisible avec la Promesse.

**Bénéficiaire ou Acquéreur-Bénéficiaire** : désigne le syndicat dénommé SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA PERIPHERIE DE PARIS POUR LES ENERGIES ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION, ou SIPPEREC, dont la comparution figure à l'article 2.2., signataire des Présentes pour le compte de l'Acquéreur-Délégataire devant se substituer à lui à la signature des Actes Authentiques de Vente.

**Biens Immobiliers, Bien(s) ou Immeuble** : désignent exclusivement les biens et droits immobiliers objet du présent acte lesquels sont plus amplement désignés sous l'article DESIGNATION ci-après,

**Conditions Suspensives** : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telle qu'elles sont énoncées à l'article CONDITIONS SUSPENSIVES des présentes.

**Consultation** : désigne l'ensemble de la procédure organisée par le Bénéficiaire pour sélectionner le Délégataire. Cette procédure comprend toutes les phases depuis la publication de l'avis d'appel à la concurrence, passant par l'attribution de la convention de délégation de service public par l'assemblée délibérante la signature de ladite convention jusqu'à la publication de l'avis d'attribution de délégation de service public au journal officiel.

**Convention Tripartite** : désigne la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage déléguée tripartite entre l'EPFIF, le SIPPEREC et la Ville du Kremlin-Bicêtre dont un projet demeure ci-annexé.

#### **Annexe : Convention Tripartite**

**Date d'Entrée en Jouissance** : désigne la date à laquelle le Bénéficiaire aura la jouissance des Biens Immobiliers dans les conditions fixées aux présentes.

**Date de Signature** : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte Authentique de Vente.

**Date de transfert** : désigne la date de signature de l'Acte Authentique de Vente emportant transfert de propriété.

**Délégataire ou Acquéreur Délégataire**: désigne la société attributaire de la délégation de service public par l'assemblée délibérante du Bénéficiaire ayant remis une offre conforme aux articles L.3124-5 et R.3124-4 à R3224-6 du Code de la commande publique, qui aura la qualité d'Acquéreur en cas de réalisation des conditions essentielles et déterminantes et des conditions suspensives visées aux présentes

**Frais** : désigne la contribution pour la sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments et honoraires de notaire, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la vente et notamment par la signature de l'Acte Authentique de Vente.

**Immeuble EPFIF** : Désigne les biens sis au Kremlin Bicêtre (94270) 125, 127 et 129 avenue de Fontainebleau cadastré section F numéro 136 p pour une superficie de 1157 m<sup>2</sup> et qui sont nécessaires au projet du Bénéficiaire et du Déléataire

**Immeuble Ville** : Désigne les biens objets des présentes.

**Jour(s) Ouvré(s)** : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal. Étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

**Parties** : désigne ensemble le Promettant, le Bénéficiaire et le Déléataire.

**Permis minier** : désigne les autorisations permettant la recherche de gîtes géothermiques et l'ouverture de travaux miniers sur le territoire de la Commune du Kremlin-Bicêtre.



**Prix de Vente** : désigne pour les Biens Immobiliers objet de la Promesse, le prix de vente convenu entre les Parties, tel qu'il est arrêté dans la Promesse.

**Programme de travaux ou Projet** : désigne les travaux qui seront réalisés sur les Biens, par le Délégataire, en exécution des autorisations d'urbanisme qu'il aura obtenues tant sur l'Immeuble Ville que sur l'Immeuble EPFIF.

**Promesse EPFIF** : désigne la promesse synallagmatique de vente portant sur l'Immeuble EPFIF, en ce compris ses annexes, et qui sera reçu par Maître Magali DE ALMEIDA-PALARIC, Notaire à PARIS, ce jour.

**Promesse ou Promesse Ville** : désigne la présente promesse synallagmatique de vente sous Conditions Suspensives, en ce compris les Annexes.

**Promettant ou Vendeur-Promettant** : désigne la Ville du KREMLIN BICETRE dont la comparution figure ci-avant, laquelle aura la qualité de vendeur en cas de réalisation de la Promesse.

## **1.2. NOVATION ET INTERPRÉTATION**

A compter des présentes, les relations entre les Parties sont régies exclusivement par les stipulations du présent acte.

De plus, dans le présent acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- toute référence faite à un article ou à une Annexe se comprend comme une référence faite à un article de l'acte ou à une Annexe de l'acte, sauf précision contraire expresse ;
- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- l'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère limitatif à l'énumération qui le suit ;
- les engagements souscrits et les déclarations faites à l'acte seront toujours indiqués comme émanant directement des **Parties**, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **2. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **2.1. PROMETTANT**

La **VILLE DU KREMLIN BICETRE**, collectivité territoriale, située dans le département du Val de Marne, dont l'adresse du siège est à LE KREMLIN-BICETRE (94270), 53 avenue de Fontainebleau, identifiée sous le numéro SIREN 219400439.

### **2.2. BÉNÉFICIAIRE**

Le **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA PERIPHERIE DE PARIS POUR L'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION (SIPPEREC)**, syndicat mixte communal dont le siège est à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), 193 197 rue de Bercy, identifié au SIREN sous le numéro 257500041

### **3. PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

#### **3.1. CONCERNANT LE PROMETTANT**

La Ville du KREMLIN BICETRE est représentée par :

Monsieur Jean-François DELAGE, maire de la Ville, et domicilié en l'Hôtel de ville,

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du conseil municipal en date du                    novembre 2025 télétransmise à la préfecture du Val de Marne le ++++ novembre/décembre 2025, dont une ampliation est annexée.

#### **Annexe : Pouvoirs du Promettant**

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 8 août 2025 dont une ampliation est annexée.

#### **Annexe : avis des services fiscaux**

Observation étant faite que :

- le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est pas encore écoulé,
- et que le représentant de la commune déclare n'avoir reçu à ce jour aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, suite aux publicités légales opérées.

Le Vendeur requière le Notaire Soussigné de signer ledit acte sans attendre que ladite délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2025 soit purgée de tous recours et retrait.

#### **3.2. CONCERNANT LE BÉNÉFICIAIRE**

Monsieur Romuald **LE QUILLIEC**, Directeur général adjoint, domicilié professionnellement au siège du Sipperec, ayant tout pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté n°+++ en date à PARIS du 29 avril 2024 portant délégation de signature par Monsieur JP MARTIN, Président,

Monsieur Jacques J.P. MARTIN, ayant lui-même agi en sa qualité de Président en vertu d'une délibération du comité syndical n°2020-09-33 en date du 23 septembre 2020, transmise et reçue par la Préfecture à la date du 28 septembre 2020, complétée par une délibération du conseil syndicale n°2020-09-37 en date du 23 septembre 2020, transmise et reçue par la Préfecture à la date du 28 septembre 2020.

Les copies de l'arrêté n° ++++ en date à PARIS du +++ et des extraits des procès-verbaux desdites délibérations du SIPPEREC sont demeurées ci-annexées à l'Acte.

#### **Annexe : Pouvoirs du Bénéficiaire**

#### **4. QUOTITÉS VENDUES**

Le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA PERIPHERIE DE PARIS POUR L'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION (SIPPEREC) fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du BIEN.

#### **5. DECLARATIONS DES PARTIES**

##### **5.1. DÉCLARATIONS DU PROMETTANT**

Le représentant du **Promettant** ès-qualités, déclare ce qui suit :

- Le **Promettant** est une collectivité locale de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête de l'Acte de Vente,
- Le **Promettant** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Le **Promettant** a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- La signature et l'exécution des Présentes par le **Promettant** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

##### **5.2. DÉCLARATIONS DU BÉNÉFICIAIRE**

Le représentant du **Bénéficiaire**, ès-qualités, déclare ce qui suit :

- le **Bénéficiaire** est dûment constitué et existe valablement, et a son siège social situé à l'adresse indiquée en tête de la **Promesse**,
- le **Bénéficiaire** n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- l'organe dirigeant du **Bénéficiaire** n'est frappé d'aucune interdiction,

- le **Bénéficiaire** a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes, sous réserve de la réalisation de toutes les conditions suspensives,
- la signature et l'exécution de la **Promesse** par le **Bénéficiaire** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le **Bénéficiaire** est partie dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de la **Promesse**,
- le **Bénéficiaire** n'est soumis à aucune procédure collective.

## 6. DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

### CONCERNANT LE SIPPAREC

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

## 7. DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES

### 7.1. CONCLUSION DU CONTRAT

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

### 7.2. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

En application de celles de l'article 1112-1 du même Code, qui dispose que *« 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 »*, les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants dudit code.

Concernant la réalisation de la Vente, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

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

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

### **7.3. DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE**

Le Promettant précise que, préalablement aux présentes, il a procédé suivant délibérations numéros 2025-134 et 2025-135 en date du 25 septembre 2025 à la constatation de la désaffectation et au déclassement des Biens objets des présentes.

Lesdites délibérations ont été télétransmises en préfecture le 2 octobre 2025 et reçue à la même date.

Observation étant faite que :

- le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est pas encore écoulé,
- et que le représentant de la commune déclare n'avoir reçu à ce jour aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, suite aux publicités légales opérées.

Par suite, les Biens dépendant de son domaine privé et peuvent valablement faire l'objet de la présente promesse.

**Préalablement à la présente convention, les Parties ont exposé ce qui suit.**

## **8. EXPOSE**

### **8.1. ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION**

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le Bien soit destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation et que le Bénéficiaire soit un non-professionnel de l'immobilier.

En conséquence, le **Bénéficiaire** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **8.2. DOSSIER D'INFORMATIONS**

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédées à la signature de la présente Promesse ont été menées de bonne foi.

Le Promettant déclare :

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi,
- qu'à sa connaissance, les informations qu'il contient sont exactes,

- qu'il a répondu de bonne foi aux questions de l'acquéreur dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession,

La liste des documents constituant le Dossier d'Informations est annexée aux présentes.

#### **Annexe : liste du Dossier d'informations**

En application de celles de l'article 1112-1 du même Code, qui dispose que *« 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 »*, les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre partie lui ont été révélées. Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Le Bénéficiaire déclare :

(i) ne manquer d'aucune information dont l'importance était déterminante de sa volonté de contracter, eu égard aux caractéristiques de l'Immeuble et à son projet,

(ii) et se satisfaire des informations qui lui ont été communiquées par le Promettant.

Les Parties conviennent que le dossier d'information sera complété à la diligence du Promettant pendant la Période Intermédiaire de tous les éléments et informations dont le fait générateur est postérieur à la date de ce jour et dont l'actualisation sera portée à la connaissance du Bénéficiaire et de l'Acquéreur.

Toutefois, compte tenu des déclarations qui précèdent, les Parties conviennent que tout événement affectant sur le plan juridique, locatif, fiscal, administratif, technique et environnemental, l'Immeuble quelle que soit sa nature ou son importance, pouvant intervenir pendant la Période Intermédiaire ne saurait remettre en cause les conditions stipulées aux termes de la présente Convention, sauf l'effet de l'Article « Sinistre pendant la durée de validité des présentes ».

En outre, concernant la réalisation de la Vente, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

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

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

### **8.3. PROJET PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION DE LA CENTRALE DE GEOTHERMIE**

Il est prévu sur l'emprise de l'Immeuble Ville et de l'Immeuble EPFIF le développement d'une opération de géothermie représentant une surface de plancher de construction d'au moins 2 403 m<sup>2</sup> afin d'y édifier une centrale de géothermie associée à la construction de deux puits miniers, et de déployer un réseau d'exploitation sur la ville du Kremlin-Bicêtre et des réseaux de chaleurs limitrophes.

La réalisation technique de ce projet nécessite impérativement que le Déléataire :

- puisse devenir propriétaire de la totalité de l'emprise comportant tant l'Immeuble EPFIF que les Biens objets des présentes,
- et qu'il puisse également disposer à titre temporaire d'emprises nécessaires à l'installation de son chantier, ainsi qu'il sera plus amplement indiqué à l'article USAGE DU BIEN.

Sans l'intégralité de ces deux emprises d'environ 6 000m<sup>2</sup> regroupant tant la propriété que la jouissance (dont 2 403m<sup>2</sup> nécessaires à la future centrale de géothermie et le surplus pour les travaux et ne faisant pas l'objet d'un transfert de propriété), le projet n'est techniquement pas réalisable.

### **8.4. CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES**

#### **8.4.1. SORT LIÉ DES PROMESSES DE VENTE**

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement des Parties de conclure la présente Promesse, il est précisé que cette dernière forme un tout indivisible avec la Promesse EPFIF de sorte que la signature de la vente résultant de l'une des promesses ne pourra avoir lieu sans la signature de l'autre.

A titre informatif, les conditions essentielles et déterminantes et les conditions suspensives de la Promesse EPFIF sont littéralement rapportées ci-dessous :

Conditions Essentielles et déterminantes

[ • • ]

Conditions suspensives

La Promesse EPFIF sera régularisée concomitamment aux Présentes.

#### **8.4.2. ANNULATION DE SERVITUDE DE STATIONNEMENT**

Le Promettant rappelle qu'il existe une servitude perpétuelle de 18 places de stationnement grevant sa propriété et qu'elle a été transférée au profit du propriétaire des parcelles anciennement cadastrées section F numéros 48, 49, 112 et 115 aux termes de l'acte reçu par Maître FAY notaire à PARIS le 30 novembre 1992 publié audit bureau le 5 février et 25 mai 1993 vol 93p n°690.

Il est ici précisé que lesdites parcelles ont depuis lors été réunies pour former la parcelle cadastrée section F numéro 228 suivant procès-verbal du cadastre du 21 septembre 2009 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 13 octobre 2009 vol 2009P n° 6345.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement des Parties de conclure la présente Promesse, le Promettant s'engage à régulariser avec le propriétaire du fonds dominant, désormais cadastré section F numéro 228, un acte d'annulation de ladite servitude.

Ladite condition devra être réalisée au plus tard le 30 avril 2026.

#### **8.5. RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION**

Les parties précisent que le programme de construction sera mené par un délégataire choisi dans les conditions suivantes.

La procédure de Consultation de la délégation de service public suivra le calendrier prévisionnel ci-après:

- Autorisation du lancement de la procédure de délégation de service public par l'assemblée délibérante du Bénéficiaire prévue au premier comité syndical suivant la signature des promesses de vente sous réserve du respect du délai de transmission des éléments aux élus; prévisionnellement prévue pour le 9 décembre 2025;
- Publication d'un avis de concession dans les journaux officiels et, le cas échéant, dans les journaux d'annonces légales dès que la délibération autorisant le lancement de la Consultation sera devenue exécutoire, prévisionnellement prévue en janvier 2026;
- La procédure de la Consultation débutée à la publication de l'avis de concession dans les journaux officiels a une durée prévisionnel de 18 mois sous réserve des délais raisonnables de réponses laissé aux candidats à la procédure de délégation de service public, des délais réglementaires de tenu des commission de délégation de service public et des différents tours de négociation afin d'obtenir une offre conforme aux dispositions des articles L.3124-5 et R.3124-4 à R3224-6 du Code de la commande publique, prévisionnellement prévue de janvier 2026 à juin 2027 ;
- Attribution de la délégation de service public à un candidat ayant remis une offre conforme aux dispositions des articles L.3124-5 et R.3124-4 à R3224-6 du Code de la commande publique à l'issu de la phase de procédure de consultation de délégation de service public, prévisionnellement prévue au comité syndical du Sipperec de juin 2027;
- Signature du contrat de délégation de service public dès que la délibération d'attribution de la Consultation sera devenue exécutoire, prévisionnellement prévue août 2027 ;
- Publication de l'avis d'attribution de concession dans les journaux officiels et, le cas échéant, dans les journaux d'annonces légales, conformément aux délais réglementaires, articles R3125-6 à R3125-7 du code de la commande publique, prévisionnellement prévue entre aout 2027 et octobre 2027.



A cet égard les Parties précisent qu'en raison des contraintes techniques, financières et juridiques propres au projet de chauffage géothermique, telles qu'exposées dans les études préalables, seul le Déléataire a la capacité de mener à bien ce projet. Ces contraintes rendent impossible pour le Bénéficiaire la mise en œuvre dudit projet, notamment en quasi-régie, dans l'hypothèse où aucune offre conforme au Code de la commande publique ne serait déposée au terme de la Consultation, ou si un motif d'intérêt général devait conduire à son annulation.

Par suite, le Bénéficiaire substituera obligatoirement le Déléataire dans le bénéfice de la Promesse en vue de l'acquisition des Biens.

Si au plus tard à la date du 30 Juin 2027, les conditions des articles L.3124-5 et R.3124-4 à R.3224-6 du Code de la commande publique ne sont pas remplies, le Bénéficiaire pourra décider de l'abandon de la Consultation.

En conséquence de ce qui vient d'être dit ci-dessus, la présente promesse de vente est assortie de diverses conditions spécifiques, conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes de l'engagement de chacune des Parties.

**CELA ÉTANT EXPOSÉ**, il est passé à l'acte objet des présentes.

#### **9. OBJET DU CONTRAT : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Il est formé entre les Parties, en vertu des présentes, une Promesse Synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- le Promettant consent définitivement, pour sa part, à la Vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété des Biens, dans les conditions ci-après stipulées, au Bénéficiaire, qui accepte d'acquiescer aux conditions des présentes ;
- le Promettant s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit personnel ou réel, ni charge sur les Biens, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du Bénéficiaire.

Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des Parties sera inefficace.

Conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, la Promesse lie le Promettant et le Bénéficiaire de manière irrévocable, sous réserve de la réunion des conditions de formation de la vente telles que stipulées aux présentes ainsi que de la réalisation des Conditions Suspensives.

#### **10. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le Promettant vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, au Bénéficiaire, la pleine propriété des Biens dont la désignation suit.

#### **11. IDENTIFICATION DU BIEN**

### 11.1. DÉSIGNATION DES BIENS VENDUS

#### A LE KREMLIN-BICETRE (VAL-DE-MARNE) (94270), 2 RUE LECH WALESA :

Un terrain démoli (fondations comprises), désamianté et dont les réseaux présents doivent avoir été enlevés et déconnectés d'une superficie d'environ 1.246 m<sup>2</sup> à provenir d'un plus grand immeuble.

D'une contenance de 1.246 m<sup>2</sup> environ

Figurant ainsi au cadastre :

Section		Lieudit	Surface
F	125	2 rue Lech Walesa	00 ha 27 a 42 ca

Tel que ladite parcelle existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Annexe : plan cadastral**

### 11.2. DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section F numéro 125 est d'une contenance totale de 2.742 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du Promettant par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi le 10 septembre 2025 et approuvé par les parties, lequel est annexé.

**Annexe : plan de division**

### 11.3. DEMOLITION PREALABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les parties précisent que le terrain comporte actuellement des constructions à usage d'habitation, tertiaire et commercial.

Ces dernières seront démolies préalablement à la Vente, tant en superstructure qu'en infrastructure et conformément à la Convention Tripartite, ci-annexée, l'ensemble des constructions actuellement existantes, désamiantées et tous réseaux désactivés.

A cet effet, il devra être obtenu préalablement un permis de démolir au plus tard le 31 avril 2027, l'obtention de celui-ci constituant une condition suspensive telle que ci-après plus amplement relatée.

L'Acquéreur prendra le Bien tel que défini à l'Article DESIGNATION et conformément à la Convention Tripartite.

Le Vendeur justifiera de la réalisation et de l'achèvement des travaux de démolition des Biens Ville ainsi que de l'emprise objet du Comodat, par la production à l'Acquéreur au plus tard lors de la réalisation de la Vente, du dossier des ouvrages exécutés (DOE) qui devra notamment comprendre les procès-verbaux de déconnexion de tous les réseaux ) des concessionnaires.

#### **11.4. DISPOSITIONS RELATIVES AU BORNAGE**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le Promettant précise que le terrain n'est ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Toutefois, le descriptif du terrain résultera d'un bornage /piquetage ainsi qu'il est indiqué dans la Convention Tripartite.

#### **12. EFFET RELATIF**

VENTE suivant acte reçu par Maître LECLERCQ, notaire à KREMLIN BICETRE le 30 décembre 1975 publié au service de la publicité foncière de DU VAL-DE-MARNE , le 2 janvier 1976 volume 2428, numéro 13.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de CRETEIL 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de VAL DE MARNE auprès duquel l'acte sera déposé.

#### **13. USAGE DU BIEN**

Le Promettant déclare que le BIEN est à usage autre d'habitation et commercial.

Le Bénéficiaire déclare que les Biens seront affectés à l'usage tel que résultant du programme de construction sus-énoncé.

##### **Conditions particulières : Base chantier**

Le Bénéficiaire a conclu avec l'EPFIF, pour le surplus de la parcelle cadastrée section F numéro 136 appartenant à l'EPFIF et ne faisant pas l'objet de la Promesse EPFIF, une convention d'occupation précaire, avec faculté de substitution au profit du Déléataire, pour la base chantier des travaux de forage, avec redevance de [ • ] , qui prendra effet le [ • • ] octobre 2028 pour se terminer le [ • • ] octobre 2029.

Par ailleurs, le Bénéficiaire a conclu un comodat, avec faculté de substitution au profit du Déléataire, concernant le surplus de la parcelle cadastrée section F numéro 125 appartenant à la Ville et non vendue aux présentes, pour la base chantier des travaux de forage Ville, qui prendra effet le [ • • ] octobre 2028 jusqu'au déploiement des réseaux.

Les conventions signées ainsi que le plan des différentes emprises sont annexés aux Présentes.

#### **Annexe : conventions de jouissance et plan des emprises**

## **14. DÉLAI – RÉALISATION – CARENCE – EXÉCUTION FORCÉE**

### **14.1. DÉLAI**

La promesse est consentie pour un délai expirant le [•] à dix-huit heures, sauf cas de prorogation de délai prévus à la Promesse.

En cas de réalisation des Conditions Suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les Parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder quinze (15) Jours Ouvrés.

En cas de carence du Promettant pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la Promesse ci-dessus fixée.

### **14.2. RÉALISATION :**

La présente convention constitue un accord définitif entre les Parties sous réserve des Conditions Suspensives et des Conditions essentielles et déterminantes qui y sont stipulées.

Toutefois, les Parties retardent la formation du contrat de vente à la signature de l'Acte Authentique de Vente, accompagnés du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par le notaire soussigné avec la participation du Notaire du Délégitaire.

### **14.3. MISE EN DEMEURE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE :**

Le délai ci-dessus fixé pour la durée de la présente Promesse n'est pas extinctif des engagements des Parties mais constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des Parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Passé le délai ci-dessus convenu, sans que l'Acte Authentique de vente n'ait été régularisé par les Parties, toutes les Conditions Suspensives et Conditions essentielles et déterminantes étant par ailleurs levées, la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire rédacteur de l'Acte Authentique de Vente, à l'effet de signer ledit Acte Authentique de Vente. Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de huit (8) jours calendaires.

A la date indiquée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'Acte Authentique de Vente avec paiement complet du Prix de Vente et des Frais,

- soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire chez lequel la sommation aura été faite, dans lequel il sera constaté le défaut du Promettant ou du Bénéficiaire.

Au cas de défaut du **Vendeur-Promettant**, l'**Acquéreur-Bénéficiaire** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation,
- soit poursuivre judiciairement la résolution de la **Vente** et réclamer, au titre de la juste indemnisation du préjudice par eux subi, la pénalité libératoire ci-après convenue conformément aux dispositions de l'article 1231-5 nouveau du Code Civil, fixée forfaitairement à 10% du prix hors taxe de Vente.

Au cas de défaut de l'**Acquéreur-Bénéficiaire**, le **Vendeur-Promettant** pourra à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation,
- soit poursuivre judiciairement la résolution de la Vente et réclamer, au titre de la juste indemnisation du préjudice par lui subi, la pénalité libératoire ci-après convenue conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code Civil, fixée forfaitairement à 10% du prix hors taxe de la Vente.

Il est en outre convenu, dans cette hypothèse de défaut de l'Acquéreur-Bénéficiaire, que ce dernier sera responsable des conséquences de sa défaillance et notamment de ses conséquences fiscales, voulant notamment garantir le Vendeur-Promettant et tout tiers, d'une mise en recouvrement éventuelle des droits de mutation.

Observation étant ici faite qu'en cas de substitution, le terme Acquéreur-Bénéficiaire désigne le Déléataire pour les besoins de "exécution de la présente clause.

## **15. DEPOT DE GARANTIE**

### **15.1. ABSENCE DE DÉPÔT DE GARANTIE**

Compte du Projet du Bénéficiaire et de la qualité des Parties, il est convenu entre les Parties L'absence de dépôt de garantie.

### **15.2. FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la promesse de vente, ses suites et conséquences et de l'acte de vente, ses suites et conséquences seront à la charge de l'Acquéreur.

### **15.3. NEGOCIATION**

Les **Parties** déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

## **16. PRIX DE VENTE**

### **16.1. MONTANT DU PRIX**

La Vente, en cas de réalisation, interviendra moyennant un Prix global TOUTES TAXES COMPRISES de UN MILLION CENT TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (1 103 756,64 EUR),

Correspondant savoir :

- A un prix hors taxes de NEUF CENT DIX-NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (919 797,20 EUR),
- Et à une taxe sur la valeur ajoutée aux taux de 20 % de CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (183 959,44 EUR).

A cet égard, les parties précisent que le Prix de vente a été fixé sur la base :

- D'un prix hors taxes de SEPT CENT TRENTE HUIT EUROS ET VINGT CENTIMES (738,20 EUR) par mètre carré de terrain vendu,
- Et pour une superficie estimée à 1.246 m<sup>2</sup>.

Par suite, le prix ci-dessus fixé sera susceptible de varier en fonction de la surface exacte vendue. .

### **16.2. PAIEMENT DU PRIX**

L'Acquéreur, paiera le Prix de la Vente comptant le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente réalisant les présentes, par les comptabilités des notaires rédacteur et participant.

Étant précisé que le paiement de la somme par l'**Acquéreur** aura lieu :

- A concurrence du montant de l'acompte versé, par la compatibilité des notaires par imputation ;
- Et à concurrence du solde du Prix le jour de la Date de Signature par la comptabilité des notaires soussigné et participant.

### **16.3. HYPOTHÈQUE LÉGALE DU VENDEUR – ACTION RÉSOLUTOIRE**

Par suite du paiement du prix, le Promettant se désistera irrévocablement aux termes de l'Acte Authentique de Vente de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant lui profiter sur les Biens, y compris toutes celles prévues par les articles 1217, 1226 et 1227 du Code civil et déclarera renoncer expressément à faire prendre en sa faveur une inscription sur les Biens lors de la publicité des présentes, même pour sûreté de toutes charges et conditions quelconques imposées à l'acquéreur.

## **17. AVIS DES SERVICES FISCAUX**

Les présentes ont été précédées de l'avis des services fiscaux en date du 8 août 2025.

## **18. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

### **18.1. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

L'Acquéreur-Délégataire sera propriétaire des Biens Immobiliers, à la Date de Signature, en constatant le transfert de propriété et le paiement du Prix de Vente, ou du prononcé de la décision judiciaire en tenant lieu, les Parties ne voulant pas donner d'effet rétroactif à leur convention.

Le paiement du Prix de Vente et des Frais conditionne le transfert de propriété.

Par dérogation aux dispositions des articles 1583 et 1589 alinéa 1 du Code civil, il est expressément convenu par les Parties, que nonobstant leur accord sur la chose et sur le prix, outre la réalisation des Conditions Suspensives ci-après stipulées et des Conditions essentielles et déterminantes, la perfection de la vente et le transfert de propriété au profit du Délégataire sont subordonnés à la double condition :

- de la signature de l'Acte Authentique de Vente,
- et du versement par le Délégataire à la Date de Signature du Prix et des Frais de la Vente.

### **18.2. JOUISSANCE**

L'Acquéreur Délégataire aura la jouissance des Biens à compter du même jour par la prise de possession réelle, les Biens devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le Promettant déclare que les Biens n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

## **19. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

Les conditions relatives à la disposition des Biens, aux éventuels contrats, et les conditions financières et fiscales de la vente seront les suivantes :

### **19.1. GARANTIE D'ÉVICTION**

L'Acquéreur-Délégataire bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le Promettant déclare :

- qu'il n'existe sur le Bien objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit Bien ;



- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente ;
- qu'il n'existe aucun pacte de préférence relatif au Bien.

#### **19.2. ETAT DU BIEN**

L'Acquéreur sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement au Bien.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le Vendeur, prendra le Bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

#### **19.3. CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le Vendeur ne confèrera à l'Acquéreur aucune garantie de contenance du Bien telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

#### **19.4. SERVITUDES**

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur.

Le Promettant déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le Bien objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées aux présentes ci-après.

#### **19.5. SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Le Vendeur réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

#### **19.6. CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION**

Le Vendeur fera son affaire de la résiliation de tous les contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation du Bien, le Bien étant cédé libre de tout contrat.

#### **19.7. ASSURANCE-INCENDIE**

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription d'une police d'assurance garantissant le Bien, le Vendeur résiliera pour le jour de la vente la police actuelle garantissant le bien.

### **19.8. IMPÔTS ET CHARGES**

L'Acquéreur acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le Bien peut et pourra être assujettit.

Le montant de la taxe foncière acquittée par le **Promettant** sera incluse dans les frais de portage.

### **20. CONDITIONS SUSPENSIVES**

**Ainsi qu'il a été expliqué dans l'exposé, le projet de construction englobe le périmètre des Immeubles Ville et EPFIF.**

**Par suite, nonobstant la réalisation des conditions suspensives et des Conditions essentielles et déterminantes prévues aux termes de la Promesse EPFIF ainsi que de la signature de l'acte de vente en résultant,** la présente Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes qui devront être réalisées au plus tard au jour de l'Acte de vente, sauf si un délai d'accomplissement spécifique est prévu dans lesdites Conditions Suspensives :

#### **20.1. CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

##### **20.1.1. DROIT DE PRÉEMPTION**

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le Bien concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Vendeur s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le Vendeur délié de toute obligation à l'égard de l'Acquéreur auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie le cas échéant remis.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Vendeur qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

#### **20.2. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULÉES AU BÉNÉFICE DES DEUX PARTIES AUXQUELLES L'UNE NE PEUT PAS RENONCER SANS L'AUTRE**

##### **20.2.1. OBTENTION PAR L'EPFIF D'UN PERMIS DE DÉMOLIR**

La présente Promesse de Vente est consentie sous la condition suspensive d'obtention par l'EPFIF d'un permis de démolir délivrée par arrêté exprès, autorisant la démolition des constructions actuellement existantes et devenu définitif, par l'absence ou la purge de tous recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ou de retrait administratif.

Le Promettant s'oblige à informer le Bénéficiaire de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme ou de son refus dans les dix (10) Jours ouvrés de sa notification en provenance de l'administration par tout moyen à sa convenance.

**Cette autorisation d'urbanisme devra être obtenue au plus tard le 31 JANVIER 2027.**

Si à cette date :

- la décision accordant l'autorisation administrative demandée n'avait pas été notifiée conformément à l'article R. 424-10 du Code de l'Urbanisme à l'EPFIF,

Ou si,

- un refus d'autorisation de sa demande avait été notifié par l'Administration,

Les Parties conviennent que ce délai de réalisation de cette condition suspensive sera prorogé de plein droit de quatre-vingt-dix (90) jours, délai pendant lequel les Parties examineront la situation, les causes de non-délivrance de l'autorisation administrative, des certificats de l'article R. 424-13 du Code de l'urbanisme ou du refus qui aurait été notifié ; la prorogation de cette condition suspensive prorogera d'autant la durée de la présente Promesse de vente.

Si à l'issue de ce délai, les Parties ne se sont pas mises d'accord pour proroger le délai de réalisation de cette condition et, par voie de conséquence, le délai global de la présente Promesse, et sauf cas de renonciation par le Bénéficiaire au bénéfice de cette condition suspensive, notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Promettant dans le délai de réalisation de la présente Condition Suspensive, prorogé ainsi qu'il a été dit, les présentes seront caduques de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

i) Notion de caractère définitif des autorisations :

Les présentes sont également conclues sous la condition suspensive de l'acquisition d'un caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme délivrée à l'EPFIF.

Recours des tiers – Retrait

L'existence d'un recours résultera suffisamment de la notification dans le délai légal faite au Bénéficiaire par l'auteur du recours conformément à l'article L. 600-3 du Code de l'Urbanisme.

Les délais de recours commenceront à courir :

- Pour le recours en annulation des tiers : du délai de deux mois commençant à courir à compter de l'accomplissement de l'affichage sur le terrain, conformément à l'article R. 424-15 nouveau du Code de l'Urbanisme – majoré du délai de quinze jours pour la notification par lettre recommandée avec accusé de réception visée par l'article L. 600-3 alinéa 2 du Code de l'urbanisme et d'un délai complémentaire de quinze jours pour procéder au retrait de la lettre recommandée visée par ledit article ;

- Pour le délai du contrôle de légalité : du délai de deux mois commençant à courir à compter de la réception auprès de l'autorité préfectorale compétente de l'autorisation administrative obtenue, et majoré des deux délais de quinze jours ci-dessus.

- Pour le délai de retrait (concernant les arrêtés de permis de construire uniquement) : trois (03) mois à compter de l'autorisation expresse.

- Pour le délai de recours gracieux : du délai de quatre-vingt-dix jours suivant la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification de rejet (cette notification ouvrant à son auteur un nouveau délai de deux mois pour intenter un recours contentieux).

Le Bénéficiaire fera procéder, à l'affichage de cette décision dans les formes réglementaires, au plus tard dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de son obtention. L'affichage sur le terrain devra être constaté par au moins deux exploits d'huissier.

Le caractère définitif de l'autorisation obtenue résultera d'une attestation de l'autorité administrative compétente qui aura délivré l'autorisation ci-dessus, qui sera délivrée après l'expiration des délais de recours et de retrait aux termes de laquelle l'autorité administrative certifiera n'avoir reçu aucune notification de recours contentieux, gracieux, hiérarchique, et qu'elle n'a pas retiré l'autorisation dont s'agit.

Si l'autorisation d'urbanisme délivrée fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les deux (2) mois de son affichage, les Parties disposeront d'un délai de deux (2) mois pour se rapprocher et convenir des suites à donner aux présentes.

A défaut d'accord dans les quinze (15) Jours ouvrés suivant le délai de rapprochement de deux (2) mois, les présentes seront caduques par suite de la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un permis de démolir devenu définitif à moins que l'Acquéreur n'y ait renoncé expressément.

#### 20.2.2. OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉFINITIF PAR LE DÉLÉGATAIRE:

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par l'Acquéreur d'un permis de construire définitif nécessaire à l'édification sur l'Immeuble EPFIF et sur l'Immeuble Ville, le Projet tel que décrit à l'Article Projet PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION DE LA CENTRALE DE GEOTHERMIE.

Le Déléataire sera tenu de déposer la demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Commune du KREMLIN BICÊTRE au plus tard **le 30 SEPTEMBRE 2027**.

**En cas de demande de pièces complémentaires par le service instructeur, lesdites pièces devront être déposées dans un délai de [ • • ] suivant la demande qui lui en aura été faite.**

Les frais afférents au dépôt de cette demande de permis de construire demeureront à la charge définitive du Déléataire.

Il fera également son affaire personnelle de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance du permis de construire.

À défaut de ne pas avoir respecté l'un quelconque des délais prévus à la présente condition suspensive et sauf causes indépendantes de la volonté du Déléataire et qui devront alors être dûment justifiées, le Vendeur pourra constater à son choix, savoir :

- (i) soit que la condition suspensive est réputée non réalisée pour défaut du Bénéficiaire. En pareille hypothèse, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Promettant,
- (ii) soit que la condition suspensive est réputée réalisée.

#### Caractère définitif des autorisations

La condition relative à l'obtention du permis de construire s'entend de l'obtention d'une autorisation expresse et devenue définitive.

Le caractère définitif de l'autorisation administrative s'entend, savoir :

1°) de l'absence pendant le délai prévu à l'article R 600-2 du Code de l'urbanisme:

(i) de recours de tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchiques exercés contre ladite autorisation, (en ce compris toute opposition ou demande de modification ou de retrait total ou partiel quelconques adressées par un tiers à l'autorité de délivrance ou au Préfet),

(ii) de toute procédure introduite devant une juridiction quelconque de l'ordre judiciaire ou administratif, ayant pour objet ou pour effet de faire obstacle à la réalisation des travaux objet de ladite autorisation,

(iii) d'opposition, de demande de retrait ou de procédure en annulation ou en retrait formulées par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité de la décision administrative.

2°) De l'absence de retrait de ladite autorisation par leur auteur, dans le délai légal de trois mois de sa délivrance fixé par les dispositions de l'article L 424-5 du code de l'urbanisme.

En vue de permettre la purge du délai de recours ci-dessus rappelé, l'Acquéreur s'oblige à procéder à l'affichage sur le terrain, du permis de construire dans les formes réglementaires. L'affichage sur le terrain devra être constaté par trois exploits d'huissier une première fois au plus tard le jour de l'affichage effectif sur le terrain, puis une seconde fois en milieu de période de recours des tiers et une troisième fois à la fin de la période de recours des tiers susvisée.

Il s'engage à justifier de cet affichage au Vendeur, dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter du premier constat d'huissier, dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter du deuxième constat d'huissier et dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter du troisième et dernier constat d'huissier.

Le caractère définitif de l'autorisation administrative résultera d'une attestation délivrée par les services compétents de la Ville du KREMLIN BICETRE et du Tribunal Administratif compétent.

#### Délai - difficultés d'instruction - recours éventuels

L'Acquéreur s'engage d'une manière générale à informer le Vendeur de toute difficulté survenant au cours de l'instruction du permis et de tout éventuel recours contre ledit permis dans le délai de **quinze (15) Jours ouvrés** où il en aura connaissance.

Si l'arrêté de permis de construire n'était pas délivré au plus tard le [•], les Parties conviendront de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

Si l'autorisation d'urbanisme délivrée fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les (2) mois de son affichage, les Parties disposeront d'un délai de trois (3) mois pour se rapprocher et convenir des suites à donner aux présentes.

A défaut d'accord dans ledit délai de trois (3) mois de prorogation, les présentes seront caduques par suite de la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire devenu définitif à moins que l'Acquéreur n'y ait renoncé expressément.

Le Déléataire devra faire ses meilleurs efforts afin de purger le permis de construire de tout recours.

#### 20.2.3. OBTENTION D'UN PERMIS MINIER PAR LE DÉLÉGATAIRE:

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par le Déléataire d'un Permis minier délivré par la préfecture du département composé :

- : D'une autorisation de recherche conformément aux dispositions de l'article L124-3 et suivants du code minier,
- d'une autorisation d'ouverture de travaux minier conformément aux dispositions de l'article L162-1 et suivants du code minier.

L'Acquéreur déclare avoir déposé une demande de Permis miniers auprès des services compétents **le 19 décembre 2024**.

L'Acquéreur s'engage à informer le Vendeur de l'obtention du permis minier ou de son refus dans les vingt (20) jours ouvrés de sa notification en provenance de l'administration.

Les frais afférents au dépôt de cette demande de permis minier demeureront à la charge définitive de l'Acquéreur.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de toutes taxes, redevances et participations qui seraient demandées lors de la délivrance du permis minier.

La présente condition suspensive sera réalisée par la délivrance par le Préfet du Val de Marne d'une attestation certifiant qu'il n'a pas reçu de recours gracieux, ni de notification d'un recours contentieux à l'encontre de l'autorisation, ni de notification de retrait de la part de l'Administration conformément aux articles 54 et 55 du décret 2025-852 du 27 août 2025.

Si ledit Permis minier fait l'objet d'un recours dans les deux (2) mois de son affichage en Préfecture et en Mairie ainsi que de sa publication dans un Journal d'annonces légales et au recueil des actes administratifs, les Parties disposeront d'un délai de trois (3) mois pour se rapprocher et convenir des suites à donner aux présentes.

A défaut d'accord dans ledit délai de trois (3) mois de prorogation, les présentes seront caduques par suite de la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire devenu définitif.



20.2.4. CARACTERE DEFINITIF DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DU  
KREMLIN BICETRE

La présente Promesse est conclue sous la condition suspensive du caractère définitif des délibérations du conseil municipal en date des 25 septembre et ++ novembre 2025 ayant décidé de la constatation de la désaffectation du Bien, de son déclassement, ainsi que de sa vente au profit du Bénéficiaire, avec faculté de substitution.

La réalisation de cette condition résultera de la production, à l'issue des délais légaux et réglementaires :

- D'une attestation de non recours gracieux, contentieux et de non retrait émanant du représentant de la Ville,
- D'une attestation de non recours contentieux émanant du greffe du tribunal administratif de Melun,
- D'une attestation de non déféré préfectoral émanant de la Ville.

**20.3. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUÉREUR POURRA  
RENONCER**

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul l'Acquéreur pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

En application de l'article 1304-4 du Code civil, l'Acquéreur est libre de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, tant que celles-ci ne sont pas accomplies.

De convention expresse entre les Parties, l'Acquéreur pourra renoncer aux Conditions Suspensives ci-après stipulées à son profit exclusif, quand bien même elles seraient défaillies.

Etant précisé que le non accomplissement d'une telle Condition Suspensive pendant le délai convenu pour sa réalisation vaudra défaillance de cette condition suspensive.

L'Acquéreur devra alors notifier au Vendeur, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courriel, sa renonciation dans les huit (8) jours de la défaillance et avant expiration du Délai.

A défaut par l'Acquéreur de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

- Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le Vendeur produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.
- Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, le Vendeur s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée à la production par le confrère chargé de l'établissement de l'acte de mainlevée d'une attestation confirmant la levée de l'inscription.

#### SERVITUDES :

Que soit :

- (i) situé par un géomètre-expert, sur demande et aux frais du Promettant, sur un plan cadastral les servitudes visées aux Présentes savoir :

Servitudes constituées aux termes de l'acte reçu par Maître KINTGEN, notaire au Kremlin Bicêtre du 27 avril 1983,

servitudes relatées aux termes du titre de propriété du Promettant en date du 30 décembre 1975 et relatives à trois actes formant l'origine de propriété du 135 avenue de Fontainebleau en date des 13 janvier 1923, 9 décembre 1919 et 10 juillet 1914.

- (ii) confirmé par le géomètre expert l'absence de servitudes sur l'Immeuble Ville qui remettrait en cause le Projet dans le respect du calendrier initial et sans coût supplémentaire pour l'Acquéreur.

#### **20.4. DEFAILLANCE DE L'UNE OU PLUSIEURS DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

En cas de défaillance de l'une ou plusieurs Condition(s) Suspensive(s) ci-dessus stipulées et à défaut de renonciation expresse par l'Acquéreur dans les formes ci-dessus, la Promesse de Vente sera réputée n'avoir jamais existé et les Parties retrouveront leur entière liberté sans indemnité de part ni d'autre, sauf le jeu des clauses de prorogation automatiques ci-avant stipulées.

Le Déléataire devra alors notifier au Vendeur, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courriel, la défaillance de l'une ou plusieurs des Condition(s) Suspensive(s) dans les huit (8) jours de la défaillance et avant expiration du Délai.

#### **21. DECLARATIONS DU PROMETTANT**

Le Promettant déclare :

#### **22.1. SUR LE DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LA LIBRE DISPOSITION DU BIEN**

- qu'il est régulièrement propriétaire, de façon incommutable, des Biens objet des présentes,
- qu'il n'a reçu à ce jour aucune notification tendant à l'expropriation desdits Biens, lesquels ne font pas l'objet de réquisition ou de préavis de réquisition ;

- qu'il n'a connaissance d'aucun fait ou engagement quelconque ni aucun droit d'origine légale ou conventionnelle au profit d'un tiers de nature à faire obstacle à la libre disposition des Biens.

## **22.2. SUR LES CONTRATS**

- qu'il n'a souscrit aucun contrat ou engagement quelconque pour mise à disposition de locaux ou d'emplacement pour un équipement quelconque tel que relais de téléphonie ou transformateur électrique, enseigne lumineuse, etc., ni aucun contrat d'affichage afférents aux Biens et qu'il n'a pas été porté à sa connaissance que de tels contrats étaient en cours lors de son acquisition ;

- qu'il n'a conclu aucun contrat de travail portant sur les Biens dont l'exécution serait susceptible d'être poursuivie à l'encontre de l'Acquéreur, et qu'il n'a pas été porté à sa connaissance que de tels contrats étaient en cours lors de son acquisition.

## **22.3. SUR LA SITUATION LOCATIVE**

- que les Biens ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque ;

- que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes, pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

Le Promettant déclare également que les Biens étaient antérieurement occupés pour partie :

- par +++ en vertu d'une convention d'occupation précaire établie par acte sous seing privé en date du ++++ et que l'occupant a régulièrement quitté les locaux;
- pour partie par la société SAS CLAIR ET NET NETTOYAGE ayant son siège à PARIS 13<sup>e</sup>, 19 avenue Claude Regaud, en vertu d'une convention d'occupation précaire pour laquelle un contentieux est né entre les parties.

S'agissant de ce contentieux, le Promettant a justifié au Bénéficiaire, qui le reconnaît, de la clôture du litige l'opposant à la SAS CLAIR ET NET NETTOYAGE, au moyen d'une ordonnance de caducité rendue par la cour d'appel de Paris en date du 6 novembre 2024 et demeurée ci-annexée.

**Annexe : situation locative**

-

## **22.4. SUR LES LITIGES**

- qu'il n'existe de son chef et en rapport avec les Biens, leur utilisation ou exploitation, aucun litige, recours ou contentieux administratif, judiciaire ou arbitral ni aucune procédure d'enquête ou d'injonction administrative ou judiciaire qui soit en cours

- et qu'il n'a pas été porté à sa connaissance que de tels litiges étaient en cours lors de son acquisition.

## **22.5. SUR L'URBANISME**

- qu'est demeuré ci-joint et annexé aux présentes un certificat d'urbanisme en date du [•] ci-annexé.

### **Annexe : CU**

Le Bénéficiaire reconnaît avoir connaissance de ces documents tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur des servitudes d'urbanisme qui peuvent ou pourront grever le Bien et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

Le Bénéficiaire reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Bien au regard de la situation résultant de l'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les informations qu'il s'est personnellement procurées, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Promettant.

## **22.6. SUR LES SERVITUDES**

- qu'il n'a personnellement constitué aucune servitude sur les Biens ni n'en a laissé créer ni acquérir aucune exception faite de celles-ci-après relatées

- qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la Loi, de la disposition des lieux, des dispositions d'urbanisme et des titres antérieurs et de celles-ci-après mentionnées.

A cet égard, le Promettant déclare que les biens vendus ont fait l'objet des conventions suivantes :

### **1/ Servitudes consenties suivant acte du 5 janvier 1983**

La Ville du KREMLN BICETRE a conclu avec Madame DUBOIS et la société CLAUDE PRUDENCE diverses servitudes désormais sans suite car annulées en vertu de l'acte du 27 avril 1983 ci-après littéralement repris.

### **2/ Servitudes consenties suivant acte du 27 avril 1983 reçu par Maître KINTGEN notaire au KREMLIN BICETRE**

La teneur des servitudes est ci-après littéralement reprise.

#### **« PREMIERE PARTIE**

#### **CONVENTIONS DE SERVITUDES**

#### **Ient) Par la Ville de KREMLIN-BICETRE**

*Le Ville de KREMLIN-BICETRE, de première part, constitue :*

- a) *Exclusivement sur la partie représentée sous teinte jaune et identifiée par les lettres A et B au plan susvisé et ci-annexé du fonds « FONDS Ville de KREMLIN-BICETRE », lui appartenant, au profit des fonds :*
- « FONDS du SYNDICAT » appartenant au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis au KREMLIN-BICETRE, 125 à 129 avenue de Fontainebleau au KREMLIN-BICETRE, ce qui est accepté pour lui par Monsieur CONSTANS, son Syndic, ès qualités, avec le concours de la « SOCIETE DES VERNIS PICARD ARMANDOU et COMPAGNIE », représentée par Monsieur HAMELIN, ès qualités,
  - « FONDS GAM » appartenant à la Société GAM REALISATIONS, ce qui est acceptée pour elle par Monsieur SOUM, es-qualités.
  - « FONDS DIVERS » constitué par les parcelles cadastrées section F numéros 116 à 123, appartenant respectivement à la Ville de KREMLIN-BICETRE et Madame DUBOIS, et la S.C.I. « Claude Prudence » en formation.  
Ce qui est accepté par Madame DUBOIS, Madame HERGAULT et Mademoiselle SUZZONI.

**Une servitude perpétuelle de passage à tous usages et pour tous véhicules** dont la charge par essieu ne devra pas dépasser treize tonnes (13 T) et la hauteur totale de quatre mètres vingt centimètres (4,20 m).

Toutefois, dans la partie représentée sous liseré vert, a lettre A et la mention « Servitude de passage pour véhicules de moins de 3,5 T » au plan susvisé et ci-annexé, le droit de passage sur la propriété du 135 avenue de Fontainebleau actuellement composé de la parcelle cadastrée section F numéro 124 en particulier sous voûte dans le bâtiment à édifier en bordure de l'avenue de Fontainebleau, sera limité aux véhicules légers de charge totale inférieure à trois tonnes cinq (3,5 T) et d'une hauteur inférieure à trois mètres cinquante (3,50 m). seuls les véhicules de pompiers dont la charge à l'essieu est de neuf tonnes (9 T) au maximum et la hauteur de trois mètres cinquante (3,50 m) maximum, ne seront pas concernés par cette limitation.

- b) *Exclusivement sur les deux parties représentées au plan susvisé et ci-annexé sous liseré bleu, les lettres C et D et la mention « Servitude de 18 places de stationnement au profit de GAM » dépendant elle-même des parcelles actuellement cadastrées section F numéros 103 et 125 comprises dans le fonds « FONDS de la Ville de KREMLIN-BICETRE », lui appartenant, au profit du « FONDS GAM » ce qui est accepté par Monsieur SOUM, ès qualités,*

**Une servitude perpétuelle de droit à utilisation pour stationnement de 18 véhicules.**

Les travaux d'aménagement de l'emplacement identifié sous la lettre D au plan de référence, étant à la charge du propriétaire du fonds G.A.M. ; ces mêmes travaux relatifs à l'emplacement C, Étant à la charge du propriétaire du fonds servant, et devront être réalisés avant le 31 janvier 1974.

#### **IIent) Par les Consorts METRY**

Les Consorts METRY, de second part, constituent :

a) **Exclusivement sur la partie représentée sous-teinte jaune et la lettre F** au plan susvisé et ci-annexé du Fonds « FONDS METRY » leur appartenant, au profit des fonds :

- « FONDS Ville de KREMLIN-BICETRE », appartenant à la ville de KREMLIN-BICETRE de première part, à l'exclusion toutefois de la partie de ce fonds composée de la parcelle actuellement cadastrée section F numéro 124, destinée à être vendue,
- « FONDS du SYNDICAT » appartenant au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis au KREMLIN-BICETRE, 125 à 129 avenue de Fontainebleau au KREMLIN-BICETRE, ce qui est accepté pour lui par Monsieur CONSTANS, son Syndic, ès qualités, avec le concours de la « SOCIETE DES VERNIS PICARD ARMANDOU et COMPAGNIE », représentée par Monsieur HAMELIN, ès qualités,
- « FONDS GAM » appartenant à la Société GAM, ce qui est acceptée pour elle par Monsieur SOUM, es-qualités.
- « FONDS DIVERS » constitué par les parcelles cadastrées section F numéros 116 à 123, appartenant respectivement à la Ville de KREMLIN-BICETRE et Madame DUBOIS, et la S.C.I. « Claude Prudence » en formation.  
Ce qui est accepté par Madame DUBOIS, Madame HERGAULT et Mademoiselle SUZZONI.

**Une servitude perpétuelle de passage à tous usages et pour tous véhicules** dont la charge par essieu ne devra pas dépasser treize tonnes (13 T) et la hauteur totale de quatre mètres vingt centimètres (4,20 m).

b) **Exclusivement sur cette même partie d'immeuble**, au profit des fonds :

- « FONDS Ville de KREMLIN-BICETRE », appartenant à la ville de KREMLIN-BICETRE, ce qui est accepté par Madame DECIMO, son Maire, ès qualités,
- « FONDS GAM » appartenant à la Société GAM, ce qui est acceptée pour elle par Monsieur SOUM, es-qualités.
- « FONDS DIVERS » constitué par les parcelles cadastrées section F numéros 116 à 123, appartenant respectivement à la Ville de KREMLIN-BICETRE et Madame DUBOIS, et la S.C.I. « Claude Prudence » en formation.  
Ce qui est accepté par ces derniers.

**Une servitude perpétuelle de passage de canalisations** souterraines d'eau, gaz, électricité, téléphone, pour la desserte des bâtiments édifiés ou à édifier sur ces fonds.

c) **Exclusivement sur la partie représentée sous liseré rouge, la lettre G** et la mention « Servitude de vue et non aedificandi consentie par Monsieur METRY à GAM au plan susvisé et ci-annexé, du même fonds « FONDS ETRY » leur appartenant, au profit du « FONDS GAM », appartenant à la Société GAM et plus particulièrement la construction nouvelle à édifier par cette Société, représentée sous hachures et la lettre H au plans ci-annexé, ce qui est accepté pour elle par Monsieur SOUM, ès qualités,

**Une servitude perpétuelle de vue** pour toutes ouvertures à pratiquer le cas échéant sur le pignon Nord-Est,

**Et une servitude perpétuelle non aedificandi,**

*S'interdisant le droit d'édifier à l'avenir toutes constructions sur cette partie d'immeuble.*

***Illent) Par la Société GAM***

*La Société GAM, représentée par Monsieur SOUM, ès qualités, constitue **exclusivement sur la partie représentée sous teinte jaune E** au plan susvisé et ci-annexé, du fonds « FONDS GAM » lui appartenant, savoir :*

*a) au profit des fonds :*

- *« FONDS ville de KREMLIN-BICETRE » appartenant à la ville de KREMLIN-BICETRE ce qui est accepté par Monsieur , son Maire, ès qualités,*
- *« FONDS du SYNDICAT » appartenant au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis au KREMLIN-BICETRE, 125 à 129 avenue de Fontainebleau au KREMLIN-BICETRE, ce qui est accepté pour lui par Monsieur CONSTANS, son Syndic, ès qualités, avec le concours de la « SOCIETE DES VERNIS PICARD ARMANDOU et COMPAGNIE », représentée par Monsieur HAMELIN, ès qualités,*
- *« FONDS DIVERS » constitué par les parcelles cadastrées section F numéros 116 à 123, appartenant respectivement à la Ville de KREMLIN-BICETRE et Madame DUBOIS, et la S.C.I. « Claude Prudence » en formation. ce qui est accepté par Madame DUBOIS, Madame HERGAULT et Mademoiselle SUZZONI.*

***Une servitude perpétuelle de passage à tous usages et pour tous véhicules dont la charge par essieu ne devra pas dépasser treize tonnes (13 T) et la hauteur totale de quatre mètres vingt centimètres (4,20 m).***

*b) Exclusivement **sur cette même partie d'immeuble**, au profit des fonds :*

- *« FONDS Ville de KREMLIN-BICETRE », appartenant à la ville de KREMLIN-BICETRE, ce qui est accepté par Madame DECIMO, son Maire, ès qualités,*
- *« FONDS DIVERS » constitué par les parcelles cadastrées section F numéros 116 à 123, appartenant respectivement à la Ville de KREMLIN-BICETRE et Madame DUBOIS, et la S.C.I. « Claude Prudence » en formation. ce qui est accepté par Madame DUBOIS, Madame HERGAULT et Mademoiselle SUZZONI.*

***Une servitude perpétuelle de passage de canalisations souterraines d'eau, gaz, électricité, téléphone, et assainissement pour la desserte des bâtiments édifiés ou à édifier sur ces fonds.***

*Observation étant ici faite :*

***1 – Que les servitudes de passage ci-dessus établies au profit du FONDS GAM ont notamment pour objet de permettre l'accès au « FONDS GAM » enclavé.***



2 – Qu'aux termes d'un état descriptif de division établi à la requête de la Société Anonyme dénommée « GROUPEMENT D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES ET ECONOMIQUES » par abréviation « GESTEC », suivant acte sus seings privés en date du 9 avril 1981 déposé le 9 Avril 1981 au rang des minutes d'un acte reçu par l'Office Notarial du KREMLIN-BICETRE le même jour, sur un ensemble immobilier d'une superficie de 6.247 m<sup>2</sup> sis au KREMLIN-BICETRE, 111, 113, 117 avenue de Fontainebleu et 16 ter/18 rue Carnot, cadastré section F :

- numéro 19 lieudit « 111 avenue de Fontainebleau » pour .....290 m<sup>2</sup>
- numéro 20 lieudit « 113 avenue de Fontainebleau » pour .....1.847 m<sup>2</sup>
- numéro 22 lieudit « 117 avenue de Fontainebleau » pour .....676 m<sup>2</sup>
- numéro 24 lieudit « 16 ter rue Carnot » pour .....3.434 m<sup>2</sup>

Soit ensemble .....6.247 m<sup>2</sup>

=====

constatant la division en deux lots numérotés 1 et 2 de cet ensemble immobilier, de la manière suivante :

Lot numéro UN

1°) La jouissance exclusive et privative de l'aire d'une superficie d'après mesurage de 3.360 m<sup>2</sup> environ, représentée sous teinte bleue au plan de référence.

2°) Le droit d'utiliser privativement les volumes en sous-sol compris entre les cotes NGF 68,35 et 60,60, représentées aux deux plans de coupe susvisés.

3°) Le droit d'y édifier les bâtiments A1 et B1-B2 conformément au permis de construire en date du 23 mars 1981 susvisé.

4°) La propriété privative des constructions ainsi édifiées et de toutes celles qui pourraient être édifiées à l'avenir, soit à titre de reconstitution, à titre de complément par utilisation d'éventuels droits à construire nouveaux, sous la seule réserve des droits des tiers et de la réglementation en vigueur.

Le présent lot sera grevé d'une servitude perpétuelle de vue :

- dans sa partie définie par les points A-B-C-D-E-F au plan de référence, au profit du bâtiment dit A3 à édifier sur le terrain voisin portant les numéros 107 et 109 avenue de Fontainebleau, cadastré section F, numéro 18 appartenant actuellement aux Consorts FORTIER,

- et dans sa partie définie par les points G-H-I-J-K-L-M au plan de référence, au profit d'un bâtiment à édifier sur le terrain voisin cadastré section F numéro 17 appartenant actuellement à Monsieur REMY et éventuellement par extension sur le terrain sus-désigné cadastré section F numéro 18.

Ce même lot bénéficiera et sera lui-même grevé des servitudes de cour commune visées sous le § 4°) de l'exposé qui précède.

*Par suite le propriétaire du présent lot sera tenu ainsi que la Société GESTEC s'y oblige dès à présent de prêter son concours à l'établissement de toutes conventions ayant pour objet la constitution définitive de ces servitudes.*

*Lot numéro DEUX*

*1°) Tout le surplus de l'immeuble, grevé des éléments ci-dessus définis du lot numéro UN et de toutes les servitudes s'y rattachant, sans limitation, en ce compris notamment :*

- a) la jouissance exclusive et privative de l'aire d'une superficie d'après mesurage de 2.8887 m2 environ, représentée sous teinte rose au plan de référence,*
- b) la propriété divise du sol de la totalité de l'immeuble,*
- c) le droit d'y édifier toutes constructions nouvelles :*
  - en premier lieu dans la limite des droits construire prévus au Plan d'Occupation du Sol (P.O.S.) actuel , soit après utilisation d'une partie de ces droits par le lot numéro UN en vertu du permis de construire sus-énoncé afférent aux bâtiments A-B1-B2, une superficie de 2.662 m2 hors œuvre,*
  - en second lieu en fonction de tous droits nouveaux susceptibles de se révéler à l'avenir, soit par accroissement de l'emprise du présent, telle que prévue ci-après, soit par décision des autorisations administratives compétentes,*
- d) la propriété privative des constructions ainsi édifiée,*
- e) le volume souterrain défini par la totalité du tréfonds de la parcelle actuellement cadastrée section F numéros 19, 20, 22 et 24 à l'exception des éléments constitutifs du lot numéro UN sous l'assiette duquel il ne pourra cependant exister aucune construction ou installation quelconques autres que les éléments visées à l'article 6 ci-après,*
- f) le volume aérien situé au-dessus de l'aire ci-dessus désignée alinéa a).*

*Observation étant ici faite :*

*1°) – qu'au présent lot pourront être ultérieurement incorporés tous autres immeubles ou autres biens et droits immobiliers dont son propriétaire réaliserait l'acquisition.*

*2°) – que ce dernier :*

*-aura, seul, qualité :*

- pour constater cette incorporation et modifier en conséquence tant la désignation générale de l'ensemble immobilier, objet des présentes, que la désignation du présent lot numéro DEUX,*

- pour procéder à la subdivision du présent lot en autant de lots privatifs qu'il lui conviendra sans le concours des propriétaires des autres lots,*

*-aura l'obligation de procéder à la cession à l'Association Syndicale, ci-après constituée, du tréfonds de l'ensemble immobilier telle qu'elle existera alors, à première réquisition de cette Association, au plus tôt dans le délai de cinq ans à compter de ce jour, moyennant un prix, dès à présent déterminé sur la base de 5% du prix à l'acquisition qui aura été réalisée par le propriétaire du présent lot,*

– que le présent lot sera grevé à titre de simple tolérance dans sa partie représentée sous liseré bleu au plan de référence ci-annexé d'une servitude perpétuelle de passage pour piétons et véhicules automobiles afin de permettre la desserte depuis la rue Carnot de la Zone d'Activité existant actuellement au Sud de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes. »

Il a été stipulé ce qui suit sous l'article 5 de ce même état descriptif de division :

« Article 5

*Voie de circulation*

Chacun des lots numérotés 1 et 2 ci-dessus créés sera grevé d'une servitude perpétuelle d'implantation d'une voie de circulation pour piétons ou véhicules, d'une largeur moyenne de huit mètres et d'une superficie actuelle de 1.295 mètres carrés environ, telle qu'elle est représentée sous hachures au plan de référence.

Jusqu'à son classement dans le domaine public, l'utilisation de cette sera réservée à titre de servitude réelle à la desserte des immeubles faisant l'objet du présent état descriptif de division, le tout sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus en suite de la désignation du lot numéro 2, à propos du droit de passage à titre de simple tolérance au profit des utilisateurs de la Zone d'Activité. »

Ledit acte a été publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 9 Juillet 1981, volume 4797 numéro 9.

En tant que de besoin la Société GESTEC, parties aux présentes de cinquième part, actuellement propriétaire du lot numéro 2 ci-dessus désigné, subroge les propriétaires des fonds :

- « FONDS Ville de KREMLIN-BICETRE »,
- « FONDS GAM »,
- « FONDS du SYNDICAT »,
- et « FONDS DIVERS »

à concurrence dans le bénéfice de ces dispositions, relatif à la simple tolérance du droit de passage dont il s'agit, sans préjudice de ses propres droits.

3 – que le propriétaire du fonds « FONDS du SYNDICAT » aura l'obligation de supporter seul les frais relatifs aux travaux de remise en sous-œuvre et de confortation que s'avèreraient nécessaires et ceux de création de la rampe d'accès depuis ce même fonds au fonds « FONDS GAM ».

Étant précisé que la société GESTEC est propriétaire du lot n°2 suite à trois actes du 9 Avril 1981 publiés le 4 Mai 1981 volume 4750 n°6, 7 et 8.

SUBSTITUTION DES NOUVELLES SERVITUDES AU LIEU DE CELLES CREEES DANS LA VENTE PAR LA VILLE DU KREMLIN-BICETRE A MADAME DUBOIS DU 5 JANVIER 1983

*La Ville du KREMLIN-BICETRE représentée par son maire, Madame DUBOIS, Madame HERGAULT et Mademoiselle SUZZONI pour le compte de la Société civile immobilière « Claude Prudence » en formation, conviennent expressément d'annuler la convention de servitude créée dans la vente par la Ville du KREMLIN-BICETRE, à Madame DUBOIS, suivant acte reçu par l'Office Notarial du KREMLIN-BICETRE le 5 Janvier 1983, dont une expédition est en cours de publication au 2ème Bureau des Hypothèques de CRETEIL.*

*Lesdites servitudes relatées dans l'exposé qui précède paragraphe 7ent, et vouloir s'y substituer les nouvelles servitudes créées dans le présent acte. »*

Le plan en couleurs annexé audit acte et représentant lesdites servitudes est annexé aux présentes.

#### **Annexe : plan des servitudes**

#### **3/ Servitudes relatées aux termes de l'acte du 30 novembre 1992 reçu par Maître FAY notaire à PARIS**

A cet égard, le Promettant déclare :

- que les servitudes visées audit acte sont celles constituées aux termes de l'acte du 27 avril 1983 pré-cité,
- que la servitude relative aux emplacements de parkings ne s'exerce que partiellement sur les Biens vendus,
- et que le propriétaire du fonds dominant, désormais cadastré section F numéro 228, renoncera au plus tard le 30 avril 2026 au bénéfice de la servitude lui profitant. L'Acquéreur déclare que l'acte d'annulation de ladite servitude constitue une condition essentielle et déterminante de son consentement visée aux présentes.

4/ Servitudes relatées aux termes du titre de propriété du Promettant (vente en date du 30 décembre 1975)

#### **« CONCERNANT LA PROPRIETE DU 135 AVENUE DE FONTAINEBLEAU**

*Dans l'acte de vente par Madame Veuve GALLAND au profit de la société GEO, en date du treize janvier mil neuf cent vingt trois, relaté en l'origine de propriété qui précède, il est rappelé sur les servitudes ce qui suit littéralement transcrit :*

*"Les murs actuels, côté Ouest, séparant la "partie présentement vendue du surplus de la propriété de Madame GALLAND seront mitoyens comme sol et construction jusqu'à deux mètres soixante centimètres au-dessus du niveau de la cour de Madame Galland, la partie du pignon au-dessus de deux mètres soixante centimètres restera appartenir à Madame Galland seule, le droit de surcharge étant "compris et compensé dans le prix de vente du terrain.*

*"Si la société acquéreur juge à propos de surélever les murs se trouvant dans le prolonge-"ment du pignon dont il est question plus haut, "elle le fera à ses frais exclusifs et Madame GALLAND "en aura la jouissance gratuite à titre de clôture "seulement, mais elle devra en acquérir la mitoyenneté si elle y adosse de nouvelles constructions.*

*"Dans le mois de ce jour, Madame Galland fera "supprimer à ses frais les canalisations en ouvrages"ou tranchée déversant actuellement des eaux dans "le terrain vendu.*

*"Le tuyau de descente en zinc qui se trouve en biais sur le pignon dont il est question plus haut sera toléré à son emplacement actuel tant que les acquéreurs ne se serviront pas de la partie supérieure du mur.*

*"Il est bien convenu que cette tolérance à titre de bon voisinage ne pourra pas se transformer en servitude, et qu'en cas de transformation ou de réparations complètes de la couverture par Madame GALLAND ce tuyau sera enlevé."*

*Dans l'acte de vente par Monsieur et Madame BONNIN au profit de la société GEO, en date du neuf décembre mil neuf cent dix neuf, il est rappelé sur les servitudes, concernant ladite propriété, ce qui suit littéralement transcrit :*

*« Dans un Contrat de vente reçu par Me BRECHEUX "notaire à Paris, le quatorze juin mil neuf cent treize (vente Armbruster) et qui sera ci-après énoncé dans l'origine de propriété, il a été dit ce qui lui littéralement rapporté :*

*"Sur les clôtures : si les acquéreurs veulent clore le terrain à eux vendu, par un mur sur les côtés de gauche, ou de droite, d'avec le surplus du terrain dont il fait partie, ils devront établir ces murs à cheval sur la ligne séparative des deux propriétés et ils ne pourront en réclamer la mitoyenneté au voisin, qu'autant que celui-ci viendrait à s'appuyer sur ce mur ou à s'en servir.*

*"Les acquéreurs devront dans le mois de ce jour clore le terrain vendu, sur les cotés gauche et droit (levant et couchant) joignant le surplus du terrain soit par un mur édifié selon les conditions ci-dessus soit par un treillage ou une palissade.*

*"Les vendeurs ajoutent à titre de renseignement que la clôture prévue par la clause ci-dessus a été réalisée par une palissade."*

*3) Dans l'acte de vente par Monsieur et Madame BERVIALLE au profit de Monsieur et Madame MOISSET, reçu par Me BRECHEUX Notaire à Paris le dix juillet mil neuf cent quatorze, il a été rappelé sous le titre conditions particulières, ce qui suit littéralement transcrit :*

*""Si l'acquéreur veut clore le terrain à lui vendu par un mur sur les côtés (à gauche et à droite) d'avec le surplus du terrain, dont il fait partie, il devra établir ces murs à cheval sur la s ligne séparative des deux propriétés il ne pourra en réclamer la mitoyenneté au voisin qu'autant que celui-ci viendrait à s'appuyer sur ce mur ou à s'en servir.*

*"L'acquéreur devra dans le mois de ce jour, clore le terrain vendu sur les côtés gauche et droite (levant et couchant) joignant le surplus du terrain, soit par un mur édifié selon les conditions ci-dessus, soit par un treillage ou une palissade".*

*La Ville du KREMLIN BICETRE déclare être parfaitement au courant de ces conditions particulières et servitudes et en faire son affaire personnelle à ses risques et périls, sans aucun recours contre la société venderesse ni contre le notaire associé soussigné, en tant qu'elles subsistent encore. »*

L'identification de ces servitudes, préalablement à la vente, constitue une condition suspensive des présentes telle qu'énoncée ci-dessus.

## **22.7. SUR L'ASL**

- Que les Biens sont inclus dans le périmètre de l'association Syndicale Libre de la ZONE d'ACTIVITE DE L'ILOT CARNOT dont les statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître Marc KINTGEN, Notaire au KREMLIN BICETRE, le 27 avril 1983 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 6 juillet 1983, volume 5724 numéro 13.

- Qu'aux termes d'un acte reçu par Maître FAY, Notaire à PARIS en date du 30 novembre 1992 il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

*« Aux termes d'un acte reçu par Maître KINTGEN, notaire au KREMLIN BICETRE, le 27 avril 1983, il a été établi diverses servitudes ainsi que les statuts de l'Association Syndicale chargé notamment de la gestion et de l'entretien de la voie de circulation et dénommée ASSOCIATION SYNDICALE DE LA ZONE D'ACTIVITE DE L'ILOT CARNOT. Une expédition de cet acte a été publiée au DEUXIEME bureau des hypothèques de CRETEIL, le 6 juillet 1983, volume 5724, numéro 13. Aux termes d'une lettre en date du 2 Octobre 1992, la Mairie du KREMLIN-BICETRE certifie que l'Association Syndicale de la Zone d'activités de l'îlot Carnot, n'existe plus. L'original de ladite lettre est demeurée joint et annexé aux présentes. »*

Le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé de cette situation et acquérir les Biens en l'état.

## **22. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)**

Le Notaire soussigné a rappelé aux Parties le contenu du dossier de diagnostic technique fixé par les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour l'information des Parties il a été dressé ci-après le tableau récapitulatif du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Bien d'habitation dont le permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Janvier 1949	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Bien dont le permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Juillet 1997	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L 1334-17 du Code de la Santé Publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Constructions	6 mois
Gaz	Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Bien situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Bien bâti ou non	6 mois
Performance	Bien équipé d'une	Quantité d'énergie	10 ans sauf :

énergétique	installation de chauffage	effectivement consommée au estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission de gaz à effet de serre	DPE établi entre le 1.01.2013 et le 31.12.2017 : validité au 31.12.2022 DPE établi entre le 1.01.2018 et 30.06.2021 : validité au 31.12.2024
Electricité	Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure (de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation)	3 ans
Assainissement	Bien d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Vérification des installations d'assainissement autonomes ou diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien	
Mérules	Bien situé dans une zone délimitée par le préfet	Constructions	
Bruit	Bien d'habitation situé dans une zone d'exposition au bruit des aéroports	Bien bâti	
Appareil de chauffage au bois	Bien situé dans une zone couverte par un plan de protection de l'atmosphère	Système de chauffage au bois domestique	

La présente promesse portant sur la vente d'un terrain nu, le Bénéficiaire dispense expressément le Promettant d'avoir à fournir lesdits diagnostics, faisant son affaire personnelle de l'établissement de ces derniers, si nécessaire.

### **23. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des risques et pollutions délivré le 7 juillet 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

**Annexe : ERP**

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.



### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

## **24. SITUATION ENVIRONNEMENTALE - INSTALLATIONS CLASSÉES**

### **24.1. SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS DE L'ARTICLE L 125-7 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé qu'à ce jour le Bien n'est pas inclus dans un secteur d'information sur les sols.

### **24.2. INFORMATIONS GÉNÉRALES L 514-20 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, « *le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur* ».

#### **24.2.1. DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

### **I – Consultation des bases de données EX-BASOL**

La consultation de la base de données publique EX-BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) en date du 3 novembre 2025 n'a pas mis en évidence l'existence d'une fiche.

### **II - Consultation des bases de données CASIAS**

La consultation effectuée sur la base de données CASIAS, en date du 3 novembre 2025 a mis en évidence l'existence d'une fiche N° SSP3897204 au 135 avenue de Fontainebleau.

Une copie de la consultation CASIAS et de sa fiche détaillée est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Annexe : **CONSULTATION CASIAS**

### **III- Consultation Préfecture du Val-de-Marne**

Le Vendeur déclare avoir consulté en ligne la base de données des Installations Classées pour l'environnement (ICPE) de la Préfecture du Val De Marne qui **a mis en évidence l'existence d'anciennes installations classées pour la protection de l'environnement au sens de l'article L 514-20 du Code de l'environnement**, exploitées savoir :

REF 9432366 / EX SOCIETE GEO ATELIERS MUNICIPAUX - archive 3204W boîte 28 et archive 1S BTE 384.

Une copie de cette liste de la base de données de la Préfecture mise à jour le 8 juillet 2025 est annexée.

Annexe : **CONSULTATION ICPE PREFECTURE**

### **V-Base des Installations GEORISQUES**

Le Vendeur déclare avoir consulté la Base en ligne du 7 juillet 2025 mise à jour le 3 novembre 2025.

La consultation de cette base de données publiques **a mis en évidence l'existence de l'installation sus-visée au 135 avenue de Fontainebleau** pour un dépôt de liquides inflammables (DLI) ref V89.03Z du chef de la société GEO-FOUCAULT et SCHWEITZER SA.

La copie de cette consultation de la Base en Ligne Installations GEORISQUES est demeurée annexée.

Annexe : **GEORISQUES**

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de l'ensemble du contenu de ces bases de données et en faire son affaire personnelle.

Le Promettant déclare que lors de son acquisition du bien, le 30 décembre 1975, l'activité faite par la société GEO a cessé mais qu'il ne dispose pas des justificatifs de cette cessation d'activité.

Dans ces conditions, la prescription de l'obligation de remise en état est acquise.

**Annexe : ICPE archivées**

### **24.3. DÉCLARATIONS DU VENDEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L. 514-20 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

- En application des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, le Vendeur déclare :
  - que le Bien a fait l'objet d'une activité industrielle soumise à la réglementation des installations classées, préalablement à son acquisition savoir :

Une ancienne exploitation par la société GEO FOUCAULT SCHWEITZER, précédent propriétaire du site, répertorié au 135 avenue de Fontainebleau, actuellement archivée (n° dossier 9432866– ARCHIVE PREF 3204W/28) pour laquelle il a été autorisé le déversement des eaux dans un ouvrage d'égout de la commune de VILLEJUIF, rue Babeuf, à raison de l'exploitation des activités réglementées suivantes :

- Dépôt de 21.000 litres de liquides inflammables (2<sup>e</sup> classe),
- Garage automobile (3<sup>e</sup> classe).

Les archives préfectorales indiquent que cette installation exploitée par la société GEO FOUCAULT SCHWEITZER relevait des rubriques suivantes de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement : 1432D, 119D et 2920 D.

Le dossier des archives préfectorales a été remis au Bénéficiaire préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît, et une copie est annexée aux présentes.

- - Qu'après son acquisition, les Biens ont été utilisés pendant quelques temps à usage d'ateliers municipaux mais qu'à sa connaissance, aucune installation classée répertoriée n'a fait l'objet d'enregistrement, déclaration ou autorisation sur le site ;
  - ne pas avoir personnellement exploité sur le périmètre du Bien une installation classée pour la protection de l'environnement;
  - qu'il n'a pas connaissance de dangers ou inconvénients résultant de ces anciennes exploitations autres que ceux figurant dans le rapport environnemental identifié à l'Article [ • • ]. des présentes ;
  - qu'il n'a personnellement reçu de l'administration, sur le fondement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement codifiée aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement aucune injonction de mettre en œuvre des mesures de gestion particulières et notamment de faire des travaux ou mesures de remise en état des Biens ;
  - qu'à sa connaissance, les Biens n'ont pas été le siège d'activités ayant entraîné des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement, ni le siège d'une manipulation ou d'un stockage de substances chimiques ou radioactives autres que celles identifiées aux termes du présent acte.
- 
- Le Vendeur rappelle qu'il vend le Bien en l'état, et uniquement pour un usage industriel
- 
- Le Vendeur subrogera l'Acquéreur dans ses droits et actions vis-à-vis des anciens exploitants, relativement à la situation environnementale du Bien.

• **24.4. Etat environnemental du Bien – Etats des sols et Déchets**

- 

#### 24.4.1. Information de l'Acquéreur

- Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions de l'article L 541-4-1 du Code de l'Environnement, que les terres qui viendraient à être excavées et évacuées de leur site d'excavation seraient soumises à la réglementation des déchets.
- Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).
- En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées et évacuées de leur site d'excavation, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

- 

- Le Vendeur déclare avoir porté à la connaissance de l'Acquéreur, qui le reconnaît, l'étude établie par la société TESORA 41 rue Périer 92120 MONTROUGE en date du 19/05/2025, portant sur les Biens et l'Immeuble EPFIF et dont la synthèse et les recommandations sont littéralement rapportées par extrait:

*« Les investigations réalisées au droit de la parcelle F125 ont mis en évidence que l'activité de peinture identifiée au droit du site ne semble pas avoir impacté la qualité des milieux au droit du site. Seule une anomalie en plomb est identifiée dans les remblais, et semble associée à la qualité intrinsèque de ceux-ci. Le site étant recouvert, aucun risque sanitaire n'est suspecté. »*

#### 24.4.2. Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de "producteur" ou de "détenteur" de déchets, aucune injonction de faire des travaux de gestion des déchets ou de remise en état du Bien,
- que, depuis qu'il est propriétaire, il n'a pas procédé à l'excavation de terre.

#### **24.5. Convention des Parties**

L'Acquéreur déclare qu'il :

- fera son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines du Bien, dans les conditions définies dans la Convention Tripartite ;
- prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, de pollutions quelconques portant sur l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines dans les conditions définies dans la Convention Tripartite .

#### 24.5. TRANSFORMATEUR À PYRALÈNE

Les Parties déclarent être parfaitement informés de la réglementation applicable aux transformateurs à pyralène relative à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination des polychlorobiphényles (PCB) et polychloroterphényles (PCT) et notamment de l'article R 543-25 du Code de l'environnement.

Le Promettant déclare qu'il n'existe pas de transformateur électrique sur les biens objet des présentes et il en justifie au moyen de la production d'un courrier émanant de la société ENEDIS en date du 16 octobre 2025 dont une copie est annexée aux présentes.

**Annexe : courrier ENEDIS**

#### 24.5. CUVES

Le Promettant déclare qu'il n'existe pas de cuves dans les biens vendus.

#### 24.6.

### **25. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

#### **25.1. DIVISIONS CADASTRALES**

La parcelle cadastrée section F numéro 125 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section F numéro 101 publiée à l'appui d'un acte de Maître KINTGEN notaire au KREMLIN BICETRE le 5 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 4 mars et 20 mai 1983 vol 5574 n°2.

La parcelle anciennement cadastrée section F numéro 101 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 30 publiée à l'appui d'un acte de Maître DAUBLON notaire à PARIS le 28 SEPTEMBRE 1979 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 28 novembre 1979 et 7 février 1980 vol 4090 n°19,

Suivi d'un acte rectificatif dudit notaire le 24 janvier 1980 publié le 7 février 1980 vol 4175 n°5.

## **25.2. ORIGINE IMMÉDIATE TRENTENAIRE**

La Ville du KREMLIN BICETRE est propriétaire des biens vendus pour les avoir acquis, ainsi que d'autres, de :

La "SOCIETE GEO" société anonyme au capital de douze millions de franc ayant son siège à Paris, avenue d'Italie numéro 148, immatriculée au Registre du commerce de Paris sous le numéro 54 B 7663,

Moyennant un prix payé conformément aux règles de la comptabilité publique.

Ladite vente a été établie suivant acte reçu par Maître LECLERCQ, notaire à KREMLIN BICETRE le 30 décembre 1975 publié au service de la publicité foncière de DU VAL-DE-MARNE , le 2 janvier 1976 volume 2428, numéro 13.

## **26. CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE**

### **26.1. AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFÉRÉS PAR LE PROMETTANT**

1°) Le Promettant donne par les présentes tous pouvoirs au Bénéficiaire et à son substitué Déléгатaire pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet et notamment le permis de construire.

Il est précisé qu'en vertu des pouvoirs qui viennent de lui être conférés par le Promettant, le Déléгатaire pourra valablement attester auprès desdites administrations qu'il détient l'autorisation prévue par les dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les rapports entre les Parties, il est expressément convenu que l'Acquéreur ne pourra entreprendre les travaux de démolition et de construction, en exécution des autorisations administrative qu'il aura obtenues, qu'après réalisation des présentes.

Le Promettant s'oblige, si nécessaire, à réitérer par acte séparé au profit de l'Acquéreur, les pouvoirs et autorisations ci-dessus pour déposer toute demande de permis de démolir et de construire ou autres autorisations administratives.

Le Promettant donne également à l'Acquéreur toutes autorisations corrélatives et auprès des propriétaires voisins, afin qu'ils consentent les servitudes imposées par ces administrations, notamment les servitudes dites de "cour commune".

Lesdites conventions de servitudes seront conclues sous la condition suspensive de la réalisation de la présente promesse de vente. Tous les frais et indemnités afférents auxdites conventions seront à la charge définitive de l'Acquéreur.

2°) L'Acquéreur est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur le terrain objet de la présente promesse les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter les panneaux d'affichage du permis sus-visé. Toutefois, s'agissant des diagnostics ou de travaux de nature destructrice, l'Acquéreur devra au préalable obtenir l'accord exprès et écrit du Promettant.

Sous réserve de l'accord expresse et écrit du Promettant, ces pouvoirs incluent l'autorisation pour l'Acquéreur de vérifier ou de faire vérifier à ses frais et sous sa responsabilité par prélèvements et analyses du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique, s'il y a lieu, l'absence de pollution ou contamination quelconque susceptible de nécessiter des actions correctives de mise en conformité ou de remise en l'état du terrain.

A cet effet, l'Acquéreur est autorisé à pénétrer dans l'immeuble et à bénéficier d'un accès permanent aux locaux, pour lui-même ou ses représentants (architecte, géomètre, entrepreneur, etc.) pendant la durée de la présente promesse de vente, sous réserve d'en faire la demande écrite au Promettant au moins 5 jours ouvrés à l'avance.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par l'Acquéreur pendant la durée de la présente promesse de vente seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que le Promettant ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

En cas de non-réalisation des présentes pour une cause non imputable au Promettant, le Bénéficiaire s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires.

3°) Le Promettant confère tous pouvoirs au Bénéficiaire et au Délégué pour intervenir auprès des administrations compétentes afin de formuler si bon lui semble toute demande anticipée de prescription archéologique et conclure éventuellement avec l'Institut National des Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) les conventions nécessaires à la réalisation de ce diagnostic.

Le Bénéficiaire est informé qu'en application des dispositions de l'article L 524-4 du Code du patrimoine, le dépôt de la demande anticipée de prescription pourra entraîner l'exigibilité anticipée de la redevance d'archéologie préventive due au titre du permis de construire. Il s'engage à en supporter le coût.

Il est également convenu que la réalisation du diagnostic archéologique, s'il était prescrit, ne pourrait débuter que postérieurement à la régularisation de l'acte authentique de vente réalisant les présentes.

#### **26.2. OBLIGATIONS DU PROMETTANT**

Le Promettant s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement les Biens, de les hypothéquer, de les grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur les Biens et notamment de consentir des baux ou conventions d'occupation quelconques et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

#### **26.3. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES**

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente promesse de vente, l'Acquéreur devra maintenir l'acquisition du Bien alors sinistré totalement ou partiellement et se verra attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le Vendeur entend que dans cette hypothèse l'Acquéreur soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### **26.4. FACULTÉ DE SUBSTITUTION**

Le Promettant accepte d'ores et déjà que la réalisation de la présente promesse de vente intervienne au profit du Déléataire qui sera désigné aux termes de la Consultation et qu'il substituera dans ses droits dans la présente Promesse.

Dans ce cas le Bénéficiaire originaire ne restera pas tenu solidairement avec le substitué au paiement du prix et des frais, ainsi qu'à l'exécution de l'ensemble des conditions et charges des présentes, sauf celles incombant au Bénéficiaire au titre de la Consultation. La substitution n'emportera aucune novation.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des Biens faisant l'objet de la promesse de vente.

La substitution devra intervenir avant réalisation de la dernière des conditions suspensives affectant les présentes.

Cette faculté de substitution n'est possible qu'à titre gratuit.

Dans l'acte authentique régularisant la vente, il sera procédé à une réitération par le Vendeur de ladite substitution au profit du substitué.

Le Bénéficiaire d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes. Le substitué pourra réclamer aucune restitution au Vendeur en conséquence de la substitution.



**26.5. OCCUPATION SANS TITRE PENDANT LA DURÉE DES PRÉSENTES**

En cas d'occupation sans titre des Biens survenant pendant la durée des présentes, le Vendeur engagera toutes procédures nécessaires pour faire cesser l'occupation.

Dans le cas où la libération ne serait pas intervenue au jour fixé pour la régularisation de l'acte authentique de vente, l'Acquéreur prendra les Biens en leur état d'occupation et régularisera la vente à la date convenue et aux conditions des présentes. En cette hypothèse l'Acquéreur sera subrogé dans les procédures engagées par le Vendeur.

## **27. FISCALITE**

### **27.1. RÉGIME FISCAL DE LA VENTE**

#### **Taxe sur la valeur ajoutée**

Le Bénéficiaire déclare qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le Promettant déclare que :

- qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
- le bien constitue un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du même code ;
- que la vente résultant des présentes s'inscrivant dans une opération plus vaste d'aménagement, il entend assujettir l'opération à la Taxe sur la Valeur Ajoutée,
- que lors de son acquisition , le Bien consistait en un ensemble de constructions achevé depuis plus de 5 ans de sorte qu'en application du § 68 du bulletin Officiel des Impôts n° 106 du 30 décembre 2010 n° 3 A-9 10, la TVA sera due sur le prix de vente total au taux légal en vigueur.

Il est ici précisé que le régime de TVA pourra être modifié pour tenir compte des conditions fiscales en vigueur à la date de signature de l'acte de vente.

#### **Domicile fiscal**

Le Vendeur déclare que les opérations qu'il réalise sont déclarées au SERVICE DES IMPOTS D'IVRY SUR SEINE dont il dépend et auprès duquel il acquittera la TVA.

### **27.2. DROIT D'ENREGISTREMENT ET CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Le Bénéficiaire déclare :

- qu'il s'engagera à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions ;
- qu'il s'obligera à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits ;
- et qu'en conséquence, la mutation sera assujettie au droit fixe d'enregistrement de 125 euros prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, comme entrant dans les prévisions de l'article 1594-0 G, A, I du même Code ;

Dans l'hypothèse où le Déléataire substitué dans les droits du Bénéficiaire ne respecterait pas les engagements ci-dessus relatifs à l'application des droits d'enregistrement, il devrait, à première réquisition de l'Administration acquitter les droits normalement exigibles, majorés des intérêts de retard, calculés depuis la date de son acquisition.

### **27.3. PLUS-VALUES**

Le Promettant déclare que la mutation à intervenir en réalisation des présentes ne sera pas soumise aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, compte tenu de sa qualité.

### **28. DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **PROVISION SUR FRAIS - CONVENTIONS D'HONORAIRES**

A titre de provision sur frais et d'honoraires liés à la régularisation de la présente promesse, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la provision de six cents (600,00 €).

Cette somme comprend le montant des honoraires s'élevant à TROIS CENTS EUROS (300 €) hors taxes soit TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360 euros) toutes taxes comprises, ce que le Bénéficiaire reconnaît et accepte expressément conformément aux dispositions de l'article 4-9.-1 du décret n°2016-230 du 26 février 2016.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Le solde de cette provision, déduction faite de l'honoraire ci-dessus indiqué et du droit d'enregistrement de la présente promesse, viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

#### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Les Parties dispensent expressément le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, chacune d'elle se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, si elle le juge utile, à ses frais.

#### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ainsi que le permet l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, les Parties confèrent à tout collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de PARIS.

### **CONFIDENTIALITÉ**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Promesse ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue à la Promesse, sans l'autorisation écrite préalable de l'Acquéreur en ce qui concerne le Vendeur et du Vendeur en ce qui concerne l'Acquéreur.

A défaut, elle est informée qu'elle serait susceptible d'engager sa responsabilité dans les conditions de droit commun.

### **AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **RENONCIATION À L'IMPRÉVISION**

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

les établissements financiers concernés,

les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

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

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

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

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

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

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

#### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

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

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

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

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

Direction Générale des Finances Publiques

Créteil, le 08/08/2025

Direction départementale des Finances Publiques du Val de Marne

Pôle d'évaluation domaniale 94

Adresse : 1 place du Général Pierre Billotte  
 CP Ville : 94040 CRÉTEIL CEDEX

Courriel : [ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
 publiques par intérim du Val de Marne

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Séverine RANGOLY

Courriel : [severine.rangoly@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:severine.rangoly@dgfip.finances.gouv.fr)

COMMUNE LE KREMLIN-BICÊTRE

Téléphone : 06.22.57.22.19

Réf DS: 24264327

Réf OSE : 2025-94043-37314

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Locaux d'activité

*Adresse du bien :*

2 Rue Lech Walesa  
 94 270 Le Kremlin-Bicêtre

*Valeur :*

**1 022 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Damien BARRIEU, 06.72.38.52.64 , [dbarrieu@ville-kremlin-bicetre.fr](mailto:dbarrieu@ville-kremlin-bicetre.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	16/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/07/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un projet de construction d'une centrale de géothermie, la ville du Kremlin-Bicêtre souhaite céder une partie de la parcelle cadastrée F 125.

Dans ce contexte, la commune du Kremlin-Bicêtre sollicite le pôle d'évaluation domaniale afin de connaître la valeur vénale de cette parcelle sise, 2 rue Lech Walesa.

Dans le cadre d'une précédente saisine (Dossier réf DS : 12279983/réf DS : 2023-94043-30960), la totalité de la parcelle a été évaluée à 2 100 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le Kremlin-Bicêtre est une commune de la petite couronne de Paris. Elle se trouve au sud-est de la capitale, au niveau de la porte d'Italie.

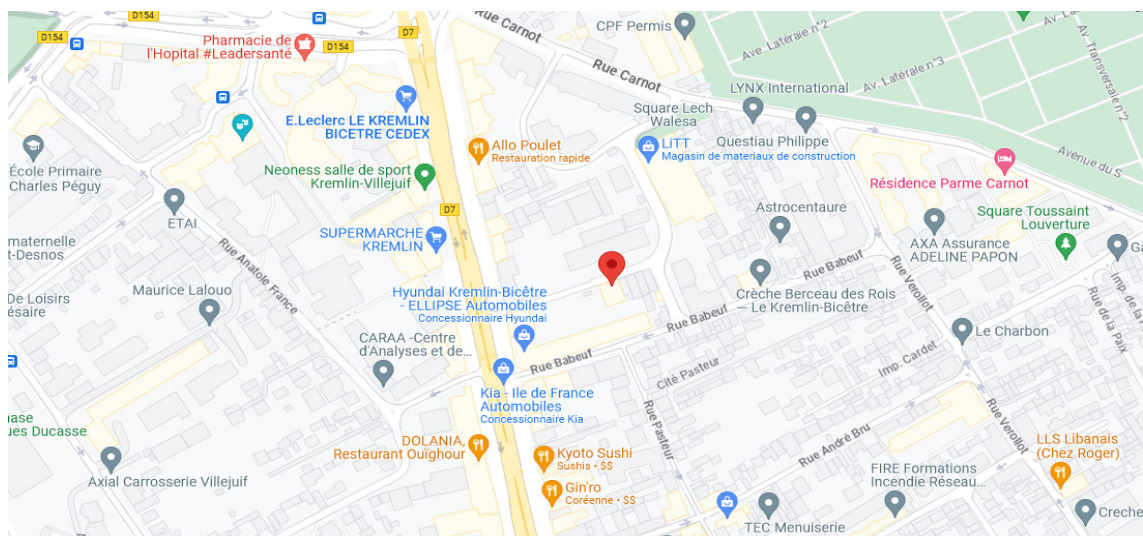
Les communes limitrophes sont Paris 13<sup>e</sup> , Gentilly, Arcueil, Villejuif et Ivry-sur-Seine.

Elle s'étend sur un territoire de 1,54 km<sup>2</sup> et compte environ 25.000 Kremlinois.



## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

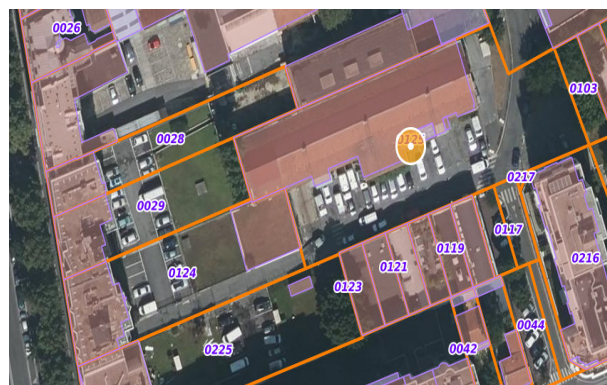
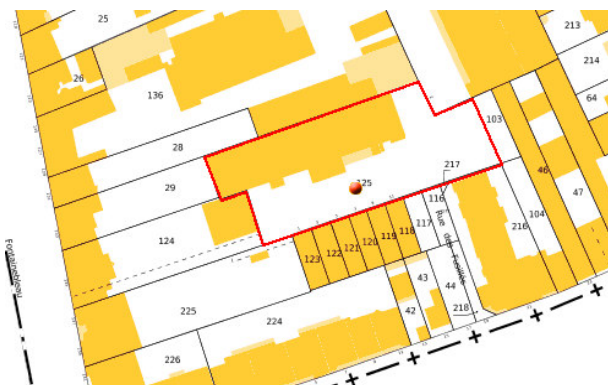
Situé dans le centre-est de la commune, ce bien est desservi par les lignes de bus 47, 131, 323 et par le métro M7.



## 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
KREMLIN BICETRE	F 125	2 RUE LECH WALESA	2.742 m <sup>2</sup>



## 4.4. Descriptif

Selon les informations fournies par le consultant dans le cadre de la saisine, le bien à évaluer est une partie de parcelle occupée par un hangar sur deux niveaux.

Par courriel en date du 03/07/2025, le consultant mentionne que le bien est en très mauvais état. Ce dernier est voué à être démoli.

#### 4.5. Surfaces du bâti

D'après les informations fournies par le consultant, le bâtiment bénéficie d'une surface de 620 m<sup>2</sup>. La partie de parcelle F 125 que la commune souhaite céder bénéficie d'une superficie de 1 246 m<sup>2</sup>. Ces éléments seront retenus pour la présente évaluation.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Kremlin-Bicêtre.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est déclaré libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

Cette parcelle est classée en zone UIL du PLU de la commune, dont la dernière révision a été approuvée par délibération du Conseil Municipal, le 17/12/2015.

La zone UI correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel présents dans plusieurs endroits du territoire communal et pour lesquels les règles d'urbanisme favorisent une densification de façon maîtrisée, constituant une transition entre le tissu pavillonnaire traditionnel et le tissu d'habitat collectif.

Elle inclut un sous-secteur UIT identifiant des îlots présentant un potentiel de mutabilité plus important et un autre sous-secteur UIL correspondant au secteur Lech Walesa et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2).

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5; voir annexes du règlement)

#### Caractéristiques sous-secteur UIL :

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques : Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté à l'alignement ou avec un recul d'au moins 1,60 mètres par rapport à l'alignement et dans le respect de l'OAP n°2.

Emprise au sol des constructions : Sauf dispositions particulières, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Hauteur maximale des constructions : Sauf dispositions particulières, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres hauteur façade et 10 mètres hauteur plafond.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode d'estimation retenue : Par comparaison

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions, elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Par récupération foncière (variante de la méthode de comparaison).

La valeur d'une emprise supportant un bâti dégradé ne peut être inférieure à la valeur du terrain nu, diminuée des coûts de démolition et de remise en état du terrain.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

L'étude de marché portera sur des transactions récentes de terrains à bâtir, vendus libres d'occupation.

Compte tenu de la rareté des termes de comparaison situés au Kremlin-Bicêtre, la recherche sera étendue aux communes voisines :

Numéro TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Description
1	AY 341	VILLEJUIF	40 SEN BENOIT MALON	11/05/2022	1129	1 000 000	886 €	Un terrain nu à bâtir
2	AC 386	ARCUEIL	53 RUE DU COLONEL FABIEN	06/03/2023	513	420 000	819 €	Un terrain à bâtir
3	L 65	LE KREMLIN BICETRE	30 RUE JF KENNEDY	14/12/2023	212	161 000	759 €	Un terrain nu
4	L 192	LE KREMLIN-BICETRE	84 AV CHARLES GIDE	15/12/2023	907	660 000	728 €	Un terrain à bâtir sur lequel figurait un immeuble anciennement de station-Service
5	B 117 B 188 B 191	LE KREMLIN BICETRE	19 RUE CURIE	19/09/2024	395	444 231	1 125 €	Un terrain nu
						<b>Moyenne</b>	<b>863 €</b>	
						<b>Médiane</b>	<b>819 €</b>	

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

De cette étude, il ressort une moyenne de 863 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 819 €/m<sup>2</sup>.

La valeur moyenne, arrondie à 860 €/m<sup>2</sup> sera retenue pour la détermination de la valeur vénale.

## 8.3. Analyse des coûts de démolition (source DNID)

Dans le cadre de la méthode de la récupération foncière, des coûts de démolition à hauteur de 80 €/m<sup>2</sup> seront retenus.

# 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

### Méthode de la récupération foncière :

Valeur du terrain :  $1\,246\text{ m}^2 \times 860\text{ €/m}^2 = 1\,071\,560\text{ €}$

Coûts de démolition :  $620\text{ m}^2 \times 80\text{ €/m}^2 = 49\,600\text{ €}$

Soit la valeur du terrain – les coûts de démolition = 1 021 960 €

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 021 960 €, arrondis à 1 022 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 919 800 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

**Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.**

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques par  
intérim et par délégation,

2025-94043-37314