

DATA CENTER EQUINIX

Rue Charles Michels

95100 Argenteuil

Exploitant



EQUINIX

114 Rue Ambroise Croizat
93200 Saint Denis
Tel: 01 48 17 65 46

Maîtrise d'Ouvrage

DMD DATA

8 Rue de Lincoln
75008 Paris
Tel:

Coordination des Etudes & BIM Mangement



IMOGIS

28, Rue Diderot
92000 Nanterre
Tel : 01 41 39 06 66



Architecte

ENIA Architectes

73 Rue Victor Hugo
93170 Bagnole
Tel : 01 84 03 04 34



Structure

TERRELL

40 avenue Pierre Lefauchaux
92100 Boulogne-Billancourt
Tel : 01 46 21 07 46



Assistant Maîtrise d'ouvrage

Atelier Perchaud

142 Rue de Rivoli
75001 PARIS
Tel :06 12 68 51 04



Environnement

EODD Ingénieurs Conseils

50 Rue Albert
75013 Paris
Tel :0 4 72 76 06 90



Bet Electricite Fluides

CCingénierie

28 rue Diderot
92000 NANTERRE
Tel : 0 1 47 77 67 00



Paysagiste

STEPHANIE MALLIER

Écosite du Val de Drôme
Place Michel Paulus
26400 Eurre
Tel : 06 26 21 46 52



BET VRD

HERA

Infrastructures Aménagement
Conseil
1 rue des Etangs
91590 BAULNE



Bureau De Controle

Socotec

Tour Pacific, 13 Cr Valmy 11
92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Tel : 0 1 44 76 16 16



Ingenieur Acousticien

LASA

26 Rue Bénard
75014 Paris
Tel:01 43 13 34 00

Emetteur



Plan de repérage

PC4 - Notice descriptive du projet

DATE D'INDICE : 20/02/2025

ECH :

PA16

PC

PC4

AFFAIRE

EMETTEUR

PHASE

NIVEAU

NUMERO

INDICE



Demande de permis de construire
CONSTRUCTION D'UN CENTRE DE DONNÉES À
ARGENTEUIL

PC 04 : Notice descriptive du projet

enia
ARCHITECTES

1. PREAMBULE	4
1.1 MAÎTRISE D’OUVRAGE - DEMANDEUR	4
1.2 MAÎTRISE D’OEUVRE	4
1.3 GENERALITES	6
1.3.1 Objet et motivation de la demande de permis de construire	6
1.3.2 Localisation	7
1.3.3 Type d’activités	7
1.3.4 Effectif sur le site et classement	8
2. PRÉSENTATION DU SITE ET DE SES ABORDS	9
2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF	9
2.2 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	10
2.3 ÉTAT INITIAL DU SITE	10
2.3.1 Implantation	10
2.3.2 Desserte du site	11
2.3.2 Description du terrain existant	12
3. DESCRIPTION DU PROJET :	14
3.1 AMBITIONS ET INTENTIONS DU PROJET	14
3.2 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	18
3.4 DESCRIPTION DE L’ORGANISATION DU BÂTIMENT	21
3.4.1 Organisation des fonctions	21
3.4.2 Accès et flux	22
3.4.2 Tableaux de calcul	22
4. RESPECT DES RÈGLES DU PLU	25
4.1.1 ARTICLE UE 1 : occupations et utilisations du sols interdites	25
4.1.2 ARTICLE UE 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	25
4.1.3 ARTICLE UE 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public	25
4.1.4 ARTICLE UE 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	25
4.1.5 ARTICLE UE 5 : superficie minimale des terrains constructibles	26
4.1.6 ARTICLE UE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées	26
4.1.7 ARTICLE UE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain	26
4.1.8 ARTICLE UE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière	26

4.1.9	ARTICLE UE 9 : emprise au sol des constructions	26
4.1.10	ARTICLE UE 10 : hauteur maximale des constructions	26
4.1.11	ARTICLE UE 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	27
4.1.12	ARTICLE UE 12 : obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement	27
4.1.13	ARTICLE UE 13 : espaces libres, plantations et espaces boisés	29
5.	ANNEXES	30
5.1.1	Annexe 01 : Notice paysagère	30
5.1.2	Annexe 02 : Notice de gestion des eaux pluviales	30
5.1.3	Annexe 03 : Notice de Sécurité Incendie	30
5.1.4	Annexe 04 : Notice acoustique	30
5.1.5	Annexe 05 : Courriers des propriétaires autorisant le dépôt d'une demande de permis de construire	30

1. PREAMBULE

1.1 MAÎTRISE D'OUVRAGE - DEMANDEUR

1.1.1 Demandeur

DMD DATA

8 rue Lincoln – 75008 Paris

1.1.2 Maître d'Ouvrage

EQUINIX FRANCE SAS

35 rue de la Fédération - 75015 Paris

Tel : 06.07.17.02.09

1.1.3 Assistant maître d'ouvrage

Atelier Perchaud

142 Rue de Rivoli – 75001 Paris

Tel : 06.12.68.51.04

1.2 MAÎTRISE D'OEUVRE

1.2.1 Architecte

ENIA Architectes

73 rue Victor Hugo – 93170 Bagnole

Tel : 01.84.03.04.10

1.2.2 Bureau d'études techniques

IMOGIS

28 rue Diderot – 92000 Nanterre

Tel : 01.41.39.06.66

1.2.4 Bureau d'étude ICPE

EODD Ingénieurs Conseils

50 rue Albert – 75013 Paris

Tel : 04.72.76.06.90

1.2.5 Bureau d'études structure

TERRELL

40 Avenue Pierre Lefauchaux – 92100 Boulogne-Billancourt

1.2.5 Bureau d'études VRD

HERA

1 rue des Etangs – 91590 BAULNE

1.2.6 Bureau d'étude acoustique

LASA

26 Rue Bénard – 75014 Paris

01.43.13.34.00

1.2.7 Paysagiste

SMALL

Place Michel Paulus – 26400 Eurre

1.2.8 Bureau d'étude Label Environnemental

CITAE

1 place Charles de Gaulle - 78180 Montigny-le-Bretonneux

1.2.9 Bureau de contrôle

SOCOTEC

4 rue du Colonel Driant - 75001 Paris

1.2.10 Coordinateur SPS

1.3 GENERALITES

1.3.1 Objet et motivation de la demande de permis de construire

En raison d'une demande croissante des besoins de stockage des données informatiques, Equinix souhaite construire un centre de données informatiques sur un site qui bénéficie d'une connectivité exceptionnelle, identifié à ce titre par de nombreux opérateurs de datacenter.

En effet le site faisant objet de la demande d'agrément, est positionné au voisinage immédiat d'un autre centre de données d'EQUINIX, actuellement en construction, nommé PA12 et qui profite d'un axe majeur du réseau de fibre optique de la région (le « backbone » de l'axe Paris Nord). Cet emplacement permet ainsi une latence optimisée et une interconnexion facilitée avec les autres datacenters de la métropole parisienne.

Par ailleurs, la zone du Val d'Argent est à proximité d'un poste de transformation RTE, permettant un raccordement court et souterrain, minimisant ainsi l'impact sur les riverains durant la phase de chantier ainsi que les ouvrages visibles une fois mis en service (aucun pylône à créer, l'ensemble des ouvrages seront sous terre).

Enfin, la proximité immédiate du réseau de chaleur urbain de la ville d'Argenteuil permet le raccordement aisé du site à celui-ci. A ce titre, le projet prévoit la mise à disposition de 15MW de chaleur, dont 5MW déjà réservés par DALKIA (opérateur du réseau pour le compte de la ville d'Argenteuil). Cette récupération de la chaleur fatale est dans la droite ligne de la politique d'Equinix qui encourage et déploie désormais cette technologie sur tous ses nouveaux projets. Le dernier exemple en date est la mise en service de 6,6MW de récupération de chaleur sur le site EQUINIX de Saint-Denis en juin 2024 (réseau du SMIREC, exploité par PLAINE COMMUNE ENERGIE).

La création d'un Centre de Données à Argenteuil est un projet ambitieux qui permettra le développement de l'économie et de l'écosystème numérique dans le Nord-ouest de Paris. EQUINIX proposera un lieu de stockage à de nombreuses entreprises de secteurs variés de l'économie, une connectivité performante et un personnel hautement qualifié pour les entreprises souhaitant externaliser l'hébergement de leurs données. Les serveurs seront sécurisés et opérationnels en permanence afin de se prémunir de tout incident pouvant entraîner une interruption de service.

La présente demande de permis pour la construction de ce centre de données est déposée par DMD DATA pour le compte des propriétaires des parcelles existantes. Le projet réalisé sera géré par EQUINIX FRANCE SAS.

DMD DATA a demandé un Certificat d'Urbanisme Opérationnel de type B pour le projet.

Une procédure de demande d'autorisation environnementale avec étude d'impact est entamée en parallèle de la demande de Permis de Construire auprès de la DRIEAT d'Ile de France.

La préfecture a accordé son agrément n° IDF-2024-10-29-00007 au projet, suite à la demande déposée le 23/10/2024 et enregistrée sous le numéro 2024/112.

1.3.2 Localisation

Le projet est situé à Argenteuil, à environ 15 km au nord-ouest de Paris.



1.3.3 Type d'activités

Le projet est destiné à accueillir les activités suivantes :

- Salles d'hébergement de serveurs informatiques.
- Locaux administratifs : bureaux et salles de réunion.
- Zones de vie : espaces détente, vestiaires, sanitaires.
- Locaux de maintenance et locaux techniques.
- Zone logistique.
- Groupes électrogènes.
- Sous-station de transformateurs électriques.

Un dossier de demande d'autorisation environnementale est également déposé, au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

1.3.4 Effectif sur le site et classement

L'établissement ne recevra pas de public : il relèvera du Code du Travail (bâtiment dont le dernier niveau se trouve à plus de 8 m).

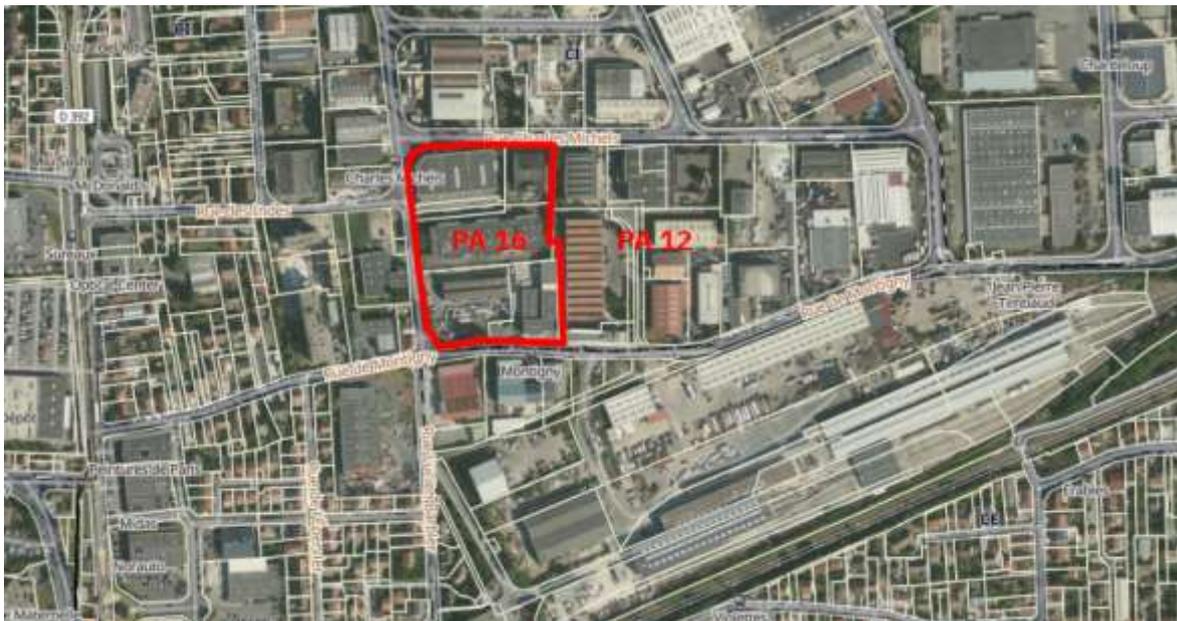
L'effectif de sécurité prévu sur le centre de données est de 105 personnes.

2. PRÉSENTATION DU SITE ET DE SES ABORDS

2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF

La présente demande de permis de construire est faite par DMD DATA pour le compte des propriétaires des parcelles existantes. Le projet réalisé sera géré par EQUINIX FRANCE SAS. Il est situé au sein de la zone industrielle Val d'Argent au nord d'Argenteuil. La demande de permis de construire est déposée sur une assiette foncière constituée de sept parcelles contiguës dont les références cadastrales sont les suivantes : 323, 541, 542, 1121, 1122, 1123, 1124 pour une emprise d'îlot et **projet de 17.622 m²**. Les adresses des parcelles sont : 5-11 rue Charles Michels, 2-10 rue de la Fosse aux Loups, 82bis-84 et 22 rue de Montigny, 95100 Argenteuil.

En emplacement réservé numéro ER n°38 jouxte les parcelles au Sud en dehors des limites de propriété.





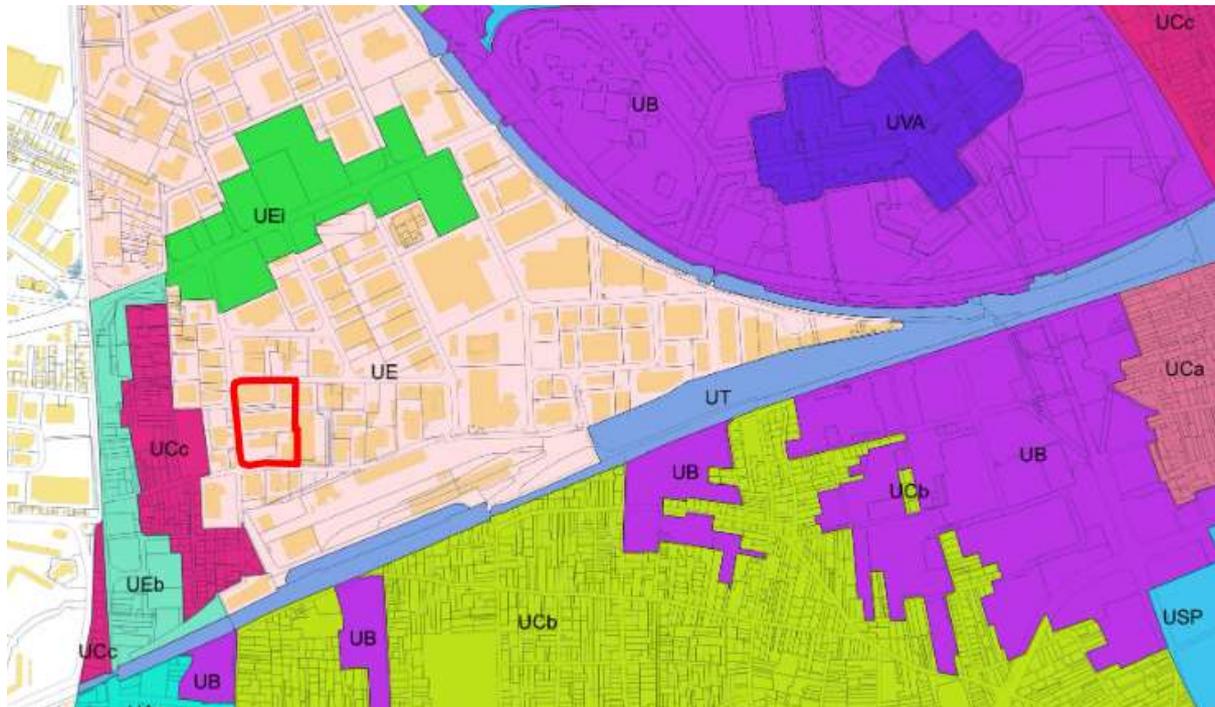
Parcelle	Adresse	Superficie
CI 323	5 rue Charles Michels	1 834 m ²
CI 541	4 rue de la Fosse aux Loups	3 983 m ²
CI 542	22 rue de Montigny	2 800 m ²
CI 1121	11 rue Charles Michels	3 341 m ²
CI 1122	10 rue de la Fosse aux Loups	427 m ²
CI 1123	8 rue de la Fosse aux Loups	476 m ²
CI 1124	6 rue de la Fosse aux Loups	4 761 m ²
	Total	17 622 m²

2.2 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le site de construction est situé en **zone UE du PLU**.

Le projet prend pour référence les dispositions du PLU d'Argenteuil modifiées dans le cadre de la modification n° 12 en date du 1 février 2024, ainsi que du règlement graphique associé.

Extrait du règlement graphique du PLU



2.3 ÉTAT INITIAL DU SITE

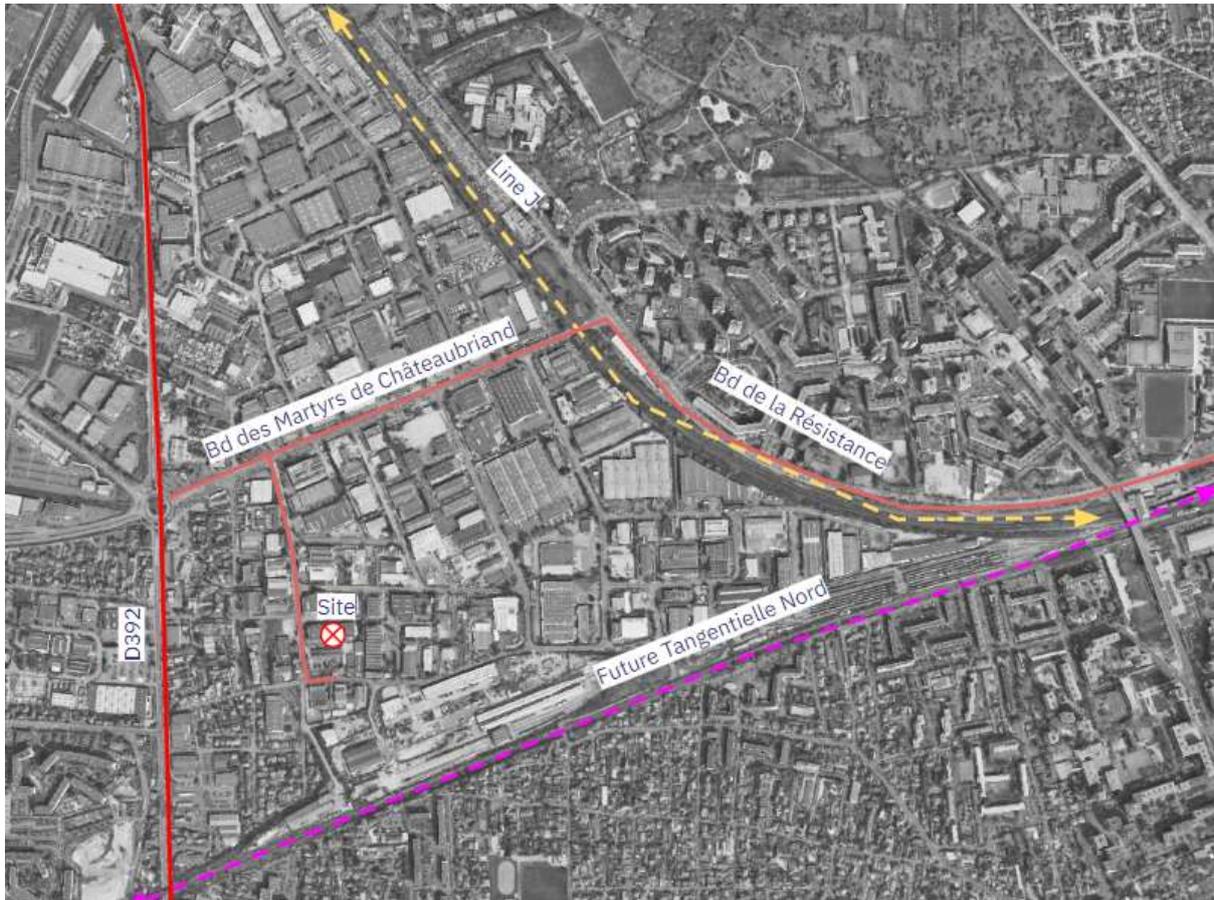
2.3.1 Implantation

Zone Val d'argent, bordure ferroviaire, proximité centre et peu éloigné des zones résidentielles des communes voisines.

2.3.2 Desserte du site

La zone industrielle du Val d'Argent est bien desservie par les grands réseaux d'infrastructures :

- à l'Est l'autoroute A15 et la voie ferrée de la ligne J, reliant Paris (gare de Val d'Argenteuil) ;
- au Sud, la voie ferrée (Tangentielle Nord) le prolongement de tram-train francilien ;
- à l'Ouest, la route D392.



Le terrain est situé en tête d'îlot, et est distribué par trois rues comprenant des arrêts de transports en commun :

- à l'ouest, rue de la Fosse aux Loups (Arrêt du Bus 01) ;
- au nord, la rue Charles Michels ;
- au sud, rue de Montigny (Arrêt du Bus 17) et l'emprise du bâtiment SMR du tramway ligne 11.



2.3.2 Description du terrain existant

Le terrain existant comprend six bâtiments répartis sur sept parcelles. Les bâtiments appartiennent à plusieurs propriétaires et présentent des activités différentes :

- activité de carrosserie pour les bâtiments au Sud du site ;
- activité de logistique pour le bâtiment au centre;
- salles de fêtes pour les bâtiments au Nord.

Dans le cadre de cette instruction, les constructions existantes vont être démolies et les parcelles regroupées en une unique entité foncière.

Les parcelles sont clôturées, avec des portails tout autour permettant d'accéder aux différentes entités existantes du site. Les espaces libres sont très largement imperméabilisés. Rue intérieures, espaces de manœuvre, places de stationnement, allées piétonnes, etc. dominant. Le terrain est donc largement artificialisé à 92%, les espaces végétaux marginaux couvrent environ 8% du terrain. 26 arbres existants sont plantés en périphérie sans vision paysagère. Un inventaire sommaire des plantations a noté la présence d'espèces végétales invasives - dont la plupart des arbres existants - et l'absence d'espèces animales ou végétales protégées.

Tableau synthétique des propriétaires de parcelles			
Parcelle cadastrale	Superficie totale de la parcelle	Emprise du projet PA16 sur la parcelle	Propriétaire actuel de la parcelle
CI 323	1 834 m ²	1 834 m ² (100 %)	SCI L'OR
CI 541	3 983 m ²	3 983 m ² (100 %)	SCI CD MONTIGNY
CI 542	2 800 m ²	2 800 m ² (100 %)	SCI PJM
CI 1121	3 341 m ²	3 341 m ² (100 %)	Syndicat des copropriétaires de la rue Charles Michels et de la rue de la Fosse aux Loups à Argenteuil
CI 1122	427 m ²	427 m ² (100 %)	
CI 1123	476 m ²	476 m ² (100 %)	SCI DES GRIVES
CI 1124	4 761 m ²	4 761 m ² (100 %)	
	Total	17 622 m²	-

Les bâtiments existants ne constituent pas un ensemble. Ils ont été édifiés successivement, entre les années 1949 et 1991, d'après l'historique des photographies aériennes. Ils sont d'échelles et de morphologies variées et comprennent au maximum trois étages. Ils sont tous implantés en retrait de la rue, de 3 à 17 mètres. Le bâtiment existant au 12 rue de la Fosse aux Loups renferme un poste ENEDIS avec 2 transformateurs publics desservant le quartier.

3. DESCRIPTION DU PROJET :

3.1 AMBITIONS ET INTENTIONS DU PROJET

L'analyse du site et du programme ont mis en exergue trois grands principes qui ont conduit toute la réflexion de conception architecturale dans le but notamment d'intégrer le projet dans son environnement tout en permettant son fonctionnement optimal.

Il s'agit ainsi :

- **d'assurer une intégration discrète de l'ouvrage dans son environnement.** L'implantation et la composition architecturale et paysagère du projet se développent en harmonie avec les éléments extérieurs du site dont ils tirent profit et auxquels ils se raccordent (pente, hauteur, retrait, alignement..);
- **de compacifier les fonctions afin d'en limiter l'emprise et limiter l'imperméabilisation des sols.** Dans le cadre de la stratégie paysagère et environnementale ambitieuse mise en place pour ce projet, les bâtiments limitent leur emprise au sol afin de réduire l'artificialisation actuel du site (voir la Notice Paysagère et la Notice Environnementale) ;
- **d'atténuer les nuisances fonctionnelles depuis l'espace public.** L'implantation des bâtiments et des zones de flux poids-lourds est conçue pour réduire la perception de nuisances potentielles dans le voisinage ;
- **de faire profiter les réseaux de chaleur urbain** de la chaleur fatale produite par les activités du site.

Implantation du bâti

Le projet s'implante en partie centrale de la parcelle et en net recul par rapport aux rues.

Il est composé de deux grands ensembles : le bâtiment principal - comprenant le centre de données et les espaces tertiaires - et le bâtiment secondaire - comprenant les groupes électrogènes et la sous-station de transformateurs électriques. Ce bâtiment secondaire est prolongé d'un espace réservé pour un futur bâtiment de récupération de chaleur qui fera l'objet d'une demande d'urbanisme séparée. Les deux constructions sont séparées par une allée centrale minérale, abritant le parc de stationnement et les aires de manœuvre et de livraisons de poids-lourds.

Le bâtiment principal est au centre du terrain, en retrait depuis les rues. Les espaces tertiaires recevant le personnel se tournent vers le sud, pour profiter des apports solaires et des vues dégagées sur la ligne d'horizon de Paris. Cette ouverture participe à la création d'un front bâti urbain sur la rue de Montigny, accès principal du site pour le personnel.

Sa composition est réfléchiée pour animer la perception depuis les rues voisines, et en réduire la hauteur perçue.

- La partie bureaux avec les locaux administratifs accessoires au centre de données se développe sur 4 niveaux dans le tiers sud de la parcelle, proche de la rue. Son échelle se rapproche des constructions alentour avec une hauteur qui leur répond.
- La partie centre de données se développe sur 3 niveaux au centre de la parcelle, pour un total de 20 mètres de hauteur de construction depuis le niveau de référence.
- L'attique est une construction technique abritant les équipements nécessaires au fonctionnement des salles informatiques. Sa hauteur est limitée à 3m par rapport aux façades, et il est implanté en retrait de celles-ci.

Le bâtiment secondaire - abritant les groupes électrogènes et la sous-station électrique - est positionné à l'Est du site, en limite séparative. Adossé au terrain voisin abritant déjà un centre de données actuellement en construction, il est peu visible depuis les rues. Son implantation garantit un fonctionnement et une maintenance optimale via une rue intérieure à la parcelle qui le dessert et crée une connexion aisée avec le bâtiment informatique, en retrait des rues avoisinantes.

Ce bâtiment est prolongé par le **futur bâtiment pour un équipement public de récupération de chaleur**, destiné au réseau de chaleur public actuellement exploité par DALKIA pour le compte de la collectivité. Le bâtiment est inclus dans la présente demande de permis de construire, mais fera l'objet de procédures séparées d'autorisation d'exploitation par le gestionnaire du réseau de chaleur.

Le site est caractérisé par un **dénivelé important du terrain naturel** (différence de 3,6 m entre le point bas, côté rue de Montigny, et le point le plus haut rue Charles Michels). Ce dénivelé permet d'encaisser partiellement le bâtiment dans le sol vers le Nord, tout en conservant des accès de plain-pied vers le Sud. Cet encaissement réduit la hauteur perçue de l'ensemble depuis le voisinage.

Une **construction annexe** est implantée en limite de propriété à l'Ouest pour recevoir deux postes publics de transformateurs ENEDIS. La construction annexe est conçue en harmonie avec le bâtiment principal.

Les espaces non construits

Une bande végétale densément plantée borde les limites du terrain le long de chaque rue. Cette forêt urbaine masque les activités intérieures, et participe à adoucir la perception industrielle de la zone du Val d'Argent. Elle participe également à la réduction des effets d'îlots de chaleur urbains par son ombre portée, et par l'évapotranspiration des plantes et arbres.

Le traitement végétal est précisé dans la notice paysagère en annexe.

Le bâtiment principal - au centre du terrain - est entouré d'une **voie périphérique privée** pour l'accès des pompiers et la maintenance ponctuelle. Les aires de stationnement sont concentrées le long de la rue intérieure, et reçoivent une surface perméable de type pavés enherbés ou similaire.

Matières et Volumétrie

La volumétrie du bâtiment principale est divisée en trois strates et en trois matières, qui se superposent et s'imbriquent :

La strate basse du rez-de-chaussée est un socle aveugle, une assise qui soulève la strate centrale qui le surplombe et vient ancrer le bâtiment dans sa pente. Elle enveloppe les quatre faces du RDC technique et leur donne une forme homogène et compacte. Le bardage lisse de couleur claire est perforé par endroit pour masquer les grilles de ventilation technique des locaux.

Le corps principal du bâtiment informatique s'élève de deux niveaux sur ce socle. Il est composé par une figure "d'ouïes", de grands pans de mur qui masquent les ouvrants et grilles nécessaires au fonctionnement du bâtiment et qui apportent lumière naturelle et vues aux espaces intérieurs. Ces ouïes sont couvertes d'un matériau noble en céramique de teinte claire, qui joue avec la lumière. Les menuiseries des ouvrants seront de teinte claire.

La strate supérieure de l'attique est clôturée par des parois poreuses en lames métalliques à claire voie qui masquent les équipements techniques à la vue et intègrent les pièges à son. Les parois, ainsi que les portes d'accès nécessaires, seront de teinte claire.



Les matériaux des façades ont été choisis en nombre limité : **Le métal, la céramique et le verre.**



Exemples de façades en panneaux métalliques
Manufacture Chanel, ENIA architectes, 2017



Exemples de façades en panneaux de céramique

L'ensemble des matériaux du projet présentent **des teintes de revêtement claires** afin d'augmenter leur albédo, et de limiter les phénomènes d'accumulation thermique et l'effet d'îlot de chaleur urbain. La perception du microclimat est également améliorée par la végétalisation dense du terrain et les plantations en toiture.

Le corps de bâtiment tertiaire possède une façade vitrée lui conférant légèreté, en rapport avec le caractère humain des activités qui s'y déroulent. Le mur rideau au sud est scandé par des panneaux de métal incurvés horizontaux formant allèges pleines et brise-soleil pour les utilisateurs des bureaux. Les panneaux sont de couleur claire, de même que les menuiseries des châssis vitrés.

Cette partie sera réalisée avec une structure en bois massif type CLT ou similaire. Poteaux, poutres et dalles seront laissés apparents, grâce à une protection incendie adéquate. Ils seront perceptibles depuis la rue à travers les façades ; leur teinte chaleureuse perceptible fera contraste avec les matériaux minéraux des autres façades. Ce matériau noble et biosourcé participe aux objectifs de performance énergétique du projet.

Clôtures

Les **clôtures sont de type barreaudage à claire voie** métallique de teinte sombre pour disparaître dans la bande de végétation périphérique. Le type de clôture - posé sur mur bahut - sera identique au projet voisin EQUINIX PA12 et, de même que sur le site voisin, sa hauteur est portée à 3,5 mètres. Cette hauteur est nécessaire pour garantir la sécurité du site et des opérations informatiques, conformément à l'article UE 11-3 du PLU.

Éclairage

L'éclairage des voiries intérieures du terrain privilégiera des appareils avec une lumière de teinte chaude et orientée vers le bas, afin de limiter la pollution lumineuse, et conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018. La température de couleur des luminaires sera inférieure ou égale à 3.000K pour restreindre les effets de la lumière bleue et ne sera pas dirigé vers les habitations existantes. Un allumage automatique avec cellules de détection permettra de limiter les nuisances de pollution lumineuse pour les riverains et pour la biodiversité.

Les circulations piétonnes extérieures seront éclairées par les luminaires avec allumage automatique avec cellules de détection, et un niveau d'éclairage de 20 lux maximum au sol. Ce dispositif sera couplé à une minuterie d'extinction peu de temps après le passage des personnes.

Les espaces verts ne seront pas éclairés afin de favoriser le développement de la biodiversité sur le site. La hauteur des mâts lumineux sera limitée à 4 mètres.

Équipements techniques

Les équipements techniques seront installés derrière des ensembles de grilles et de panneaux à claire voie, pour limiter leur perception depuis les rues voisines. Les équipements seront traités pour limiter les nuisances acoustiques tel que précisé dans la notice acoustique en annexe.

3.2 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Une attention particulière est portée aux façades s'adressant à l'espace public et au contexte urbain :

- vers la rue de Montigny, conçue en rapport avec un bâtiment de bureaux existant ;
- vers la rue Charles Michels, qui borde un axe important du quartier ;
- vers la rue de la Fosse-aux-Loups, façade perceptible depuis le quartier mixte d'habitation et de services à l'Ouest du site.



Vue depuis la Rue de Montigny (PC 06a)

Le carrefour de la rue de Montigny et de la rue de la Fosse-aux-Loups est le point de vue principal du projet, et il en structure la composition. Le pignon tertiaire du bâtiment principal et ses terrasses s'ouvrent et se tournent vers le carrefour. Les terrasses s'insèrent dans un cadre métallique, qui décompose le volume principal et qui marque l'entrée.

La façade sud éclaire les espaces de travail des bureaux accessoires au centre de données. Elle est largement vitrée. Sa surface vitrée est découpée par les **éléments horizontaux profilés en métal** qui soulignent les niveaux et qui font office de brise soleil.

La façade ouest est traitée comme une façade principale tournée vers la rue de la Fosse aux Loups. Elle est traitée avec des pans de façade en biais et séparés par des bandes verticales de percements toute hauteur. Le rythme régulier des "ouïes" dynamise cette façade et en atténue la grande longueur (environ 120 m). Les percements apportent de l'éclairage naturel et des vues dans les espaces intérieurs, les circulations périphériques des locaux informatiques qui eux doivent rester aveugles.

Le soubassement métallique et l'attique en claire-voie, raccordent le pignon Sud aux trois autres façades. En contraste avec le rythme vertical des ouïes, ils unifient la composition, et apportent un effet de légèreté et de lévitation aux étages courants.



Vue depuis la Rue Charles Michels (PC 06b)

Les autres façades du bâtiment principal développent ce même vocabulaire architectural dans un esprit d'homogénéité visuelle qui inspire l'ensemble du projet.

Les toitures seront végétalisées et équipées de panneaux photovoltaïques en l'absence d'équipements techniques nécessaires au bâtiment, comme sur la toiture des bureaux.

Le bâtiment secondaire est tourné vers la rue intérieure. Il est masqué à la vue par le bâtiment principal. Il est distribué de manière optimale par la voie intérieure de la parcelle, à vocation technique, et séparée de l'espace public. Seuls les pignons, alignés avec les bâtiments voisins, sont perceptibles depuis l'espace public. Ils sont traités de manière soignée avec des matériaux nobles, de teinte et de composition identiques à ceux du bâtiment principal, donnant un **aspect homogène à l'ensemble du site**. La toiture est végétalisée et équipée de panneaux photovoltaïques en l'absence d'équipements techniques nécessaires au bâtiment.

Les façades à claire voie, les panneaux perforés, les toitures en tôle sont conçus pour habiller les équipements techniques, qui seront toujours derrière une paroi et ne seront pas laissés à l'air libre.



Vue depuis la Rue de Montigny (PC 06c)

3.4 DESCRIPTION DE L'ORGANISATION DU BÂTIMENT

3.4.1 Organisation des fonctions

Le projet répond à la destination principale **d'entrepôt**, et d'une destination secondaire de **bureaux** et intègre les fonctions suivantes :

- les locaux de stockage de données informatiques ;
- les locaux techniques et de maintenance associés ; les locaux intégrant les groupes électrogènes ainsi que la sous-station de transformateurs électriques ;
- les surfaces de locaux administratifs associées et accessoires au centre de données.

Le bâtiment dédié au centre de données

Le bâtiment principal comprend deux zones ; celle dédiée aux données informatiques, d'environ 7.642m² d'emprise au sol, est constituée de locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment au rez-de-chaussée, et de salles informatiques au R+1 et au R+2. La zone des espaces tertiaires est installée au Sud en R+3. Le Rez-de-chaussée intègre les espaces pour les livraisons, dont des quais de chargement poids-lourds masqués à la vue depuis l'espace public.

Le bâtiment secondaire

Le bâtiment abrite les groupes électrogènes de secours, et la sous-station de transformateurs électriques, nécessaires au fonctionnement en continu du centre de données. L'emprise au sol est d'environ 2.293m².



La construction annexe

Une construction annexe est destinée aux postes de transformation publics ENEDIS. Ces postes actuellement dans le bâtiment existant au 12 rue de la Fosse seront déplacés sans interruption de service dans une nouvelle construction. Les façades de la construction annexe sont traitées avec

qualité et en harmonie avec le projet architectural, et sont insérées dans les clôtures. L'emprise au sol est d'environ 45m².

3.4.2 Accès et flux

Le site comprend deux accès :

- Un accès véhicules légers et piétons, rue de Montigny au sud.
- Un accès poids-lourds au Nord, rue Charles Michels. Les engins Pompiers accèdent également par ce portail.

Les entrées possèdent des dispositifs de contrôle d'accès dirigés depuis un poste de contrôle unique situé dans les locaux administratifs.

Flux véhicules légers

Les véhicules légers accèdent par le Sud, par un double portail donnant dans la rue de Montigny. Ce portail distribue une voie périphérique intérieure à la parcelle. L'espace d'attente des VL avant le contrôle d'accès se situe dans l'emprise du terrain.

Le terrain est équipé de 125 places pour véhicules légers implantées de part et d'autre de la voie intérieure, et en périphérie du bâtiment principal. Les aires de stationnement sont équipées pour accueillir des véhicules électriques. Elles sont protégées par des ombrières et par l'ombre de la végétation dense qui entoure le terrain. Le sol des places est traité en gazon renforcé de type pavés enherbés afin de limiter l'imperméabilisation du sol. Ainsi, lorsque les stationnements sont peu utilisés, ils apparaissent dans la continuité des espaces paysagers. Néanmoins, ces places en gazon renforcé ne sont pas comptabilisées comme espaces verts dans le calcul réglementaire ci-dessous.

Flux Poids-lourds

À l'opposé de l'entrée du tertiaire, les poids-lourds accèdent au terrain par le Nord par un portail donnant dans la rue Charles Michels. Ce portail est destiné aux véhicules et engins des pompiers ; aux véhicules de livraison (livraisons de biens et de carburants) ; aux véhicules de maintenance. Il distribue la rue intérieure du site et les différents bâtiments et aires de livraisons du projet. L'aire de livraisons des camions est partiellement masquée sous le bâtiment de bureaux.

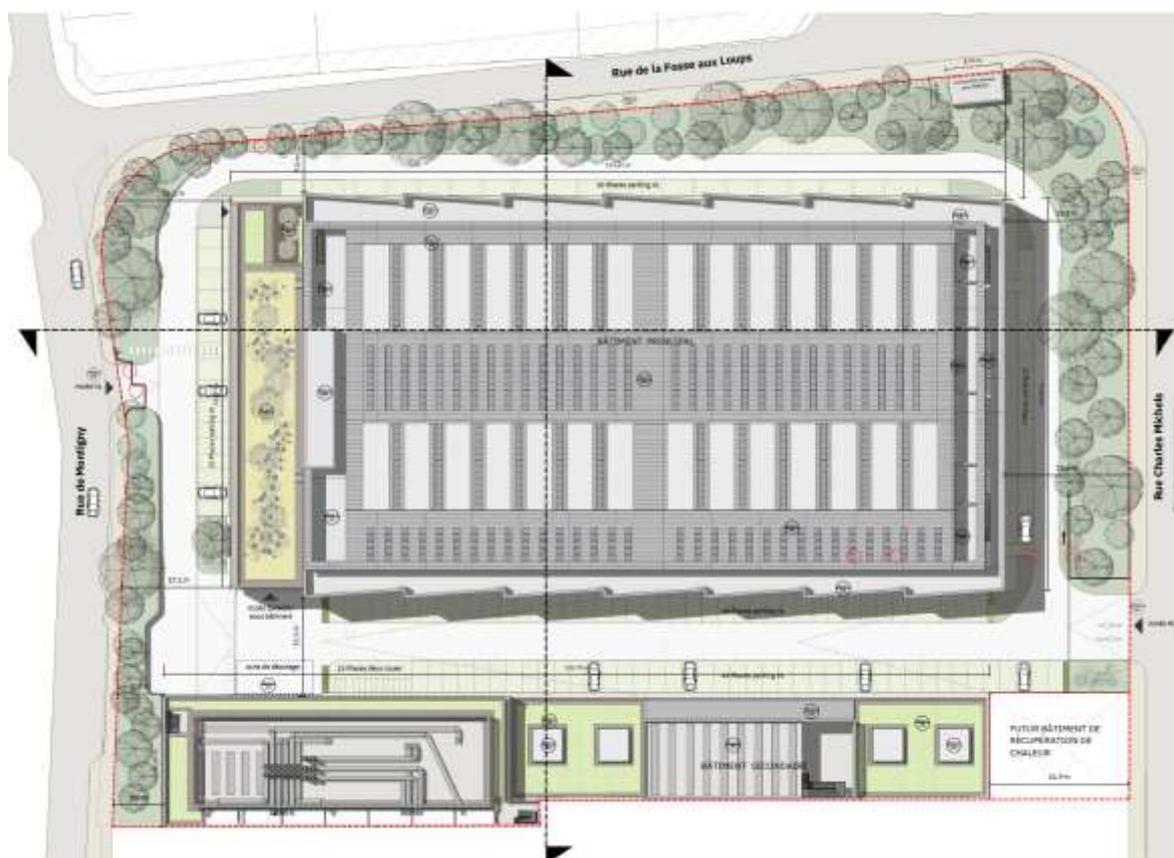
Flux Pompiers

La voie intérieure périphérique est traitée en voie engins et en voie échelle pour permettre l'accès des pompiers à tout le terrain.

Flux piétons

Les piétons accèdent par un portail dédié au sud, avec un contrôle d'accès. Le portail est proche de l'entrée des locaux administratifs, auquel il est relié par des trottoirs et des passages piétons. Les travailleurs et les visiteurs accèdent tous au hall d'entrée avant de se répartir dans les bâtiments selon leur fonction (personnel administratif, personnel technique, personnel de maintenance).

Les cyclistes empruntent le même accès. Le local vélos est accessible depuis le hall au rez-de-chaussée.



3.4.2 Tableaux de calcul

Le projet conserve un emplacement réservé pour un futur bâtiment de récupération de chaleur (équipement public), qui fera l'objet d'une demande d'urbanisme séparée. En l'absence de la construction future, cet espace vide sera planté. Cependant, le calcul des surfaces plantées en pleine terre est vérifié en considérant cette réserve comme l'emprise au sol d'une construction.

Espaces extérieurs			
Intitulé	Surface (m²)	Surface (m²)	Pourcentage
Parcelle	17.622		100%
Emprise au sol des bâtiments	10.344		59%
Dont bâtiment principal		7.642	
Dont bâtiment secondaire		2.293	
Dont Postes de transformation ENEDIS		45	
Dont réserve pour futur bâtiment de récupération de chaleur		364	
Espaces verts Hors aires de stationnement	2.839		16,1%

Surfaces de plancher			
Intitulé	Sous-destination entrepôt (m²)	Sous-destination bureaux (m²)	Total (m²)
RdC	2.457	159	2.616
R+1	4.927	524	5.451
R+2	4.933	524	5.457
R+3	44	556	600
Total	12.361,1	1.762,9	14.124

Places de stationnement (tableau récapitulatif)		
Intitulé	Nombre de places demandées	Nombre de places projetées
Stationnement voitures	123	125 places
Dont places PMR (équipées en recharge électrique)	7	7 places
Dont places équipées pour recharge électrique	25	40 places
Stationnement 2 roues	13	13 places
Dont places équipées pour recharge électrique	2	6 places
Stationnement vélos (comprenant points de recharge pour vélos électriques)	36m²	38m²

Places de stationnement (tableau détaillé)		
Intitulé	Nombre de places demandées	Nombre de places projetées
Sous-destination entrepôt		
Norme : 20% de la SdP, 28m² par place voiture	87	88 places
1 place 2 roues pour 10 places voiture	9	9 places
1,5m² par employé de l'effectif déclaré de la partie entrepôt	6	6m²

Places de stationnement (tableau détaillé)		
Intitulé	Nombre de places demandées	Nombre de places projetées
Sous-destination bureaux		
Norme plancher : 50% de la SdP, 28m ² par place voiture	36	37 places
Norme plafond : 1 place voiture pour 50m ² SdP	40	
1 place 2 roues pour 10 places voiture	4	4 places
1,5m ² par 100m ² SdP	30	30m²

4. RESPECT DES RÈGLES DU PLU

Le projet respecte les dispositions du projet de PLU modifié le 1 février 2024 ainsi que le règlement graphique associé, comme détaillé dans nos réponses en bleu ci-dessous.

4.1.1 ARTICLE UE 1 : occupations et utilisations du sols interdites

Le projet ne comprend pas de destinations et sous-destinations interdites par le règlement.

La destination principale du projet est "*autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*", et pour sous-destination "*entrepôt*" pour du stockage de données. L'activité principale est complétée de surfaces de locaux administratifs ayant pour sous-destination "*bureau*".

4.1.2 ARTICLE UE 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Paragraphe mis à jour du 20/02/2025

~~Le projet n'est pas situé dans la zone de contraintes du sol et du sous-sol définie dans les annexes du PLU. Cependant, le projet prendra en compte d'éventuelles conditions particulières d'occupation résultant d'études de sol à réaliser.~~

Le terrain est situé en zone A2 du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain, avec un alea identifié comme « faible » pour le retrait-gonflement des argiles. Une étude d'investigation géotechnique de type G2AVP a été réalisée. Cette étude a identifié la présence d'argiles dans des remblais, et établit des prescriptions pour les dispositions constructives. Des écrans anti-racines seront mis en place entre les arbres et les bâtiments selon les prescriptions du règlement.

4.1.3 ARTICLE UE 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-2 Le terrain est accessible depuis trois voies d'accès de largeur supérieure à 7 mètres : la rue Charles Michels, la rue de la Fosse-aux-Loups, la rue de Montigny.

4.1.4 ARTICLE UE 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Le terrain actuel est équipé de plusieurs branchements existants au réseau d'eau potable, dont au moins un sera réutilisé pour le projet.

4-2 Le terrain actuel est équipé de plusieurs branchements existants au réseau d'eaux usées, dont au moins un sera réutilisé pour le projet.

4-3 Les eaux pluviales de l'opération sont redirigées vers un bassin de stockage enterré, et d'une capacité de 870m³ permettant le stockage de la pluie 50 ans et des eaux d'extinction incendie. Puis au travers d'une pompe de relevage régulée à 4L/s, les eaux pluviales sont renvoyées vers un bassin

d'infiltration enterré d'une capacité de 130m³ permettant d'infiltrer le volume des pluies courantes avec une totale déconnexion au réseau de la commune.

Le rejet se fera au travers d'une surverse enterrée limitée à 4 L/s (calibrée en amont) sur le réseau unitaire Ø600mm Rue de la fosse aux Loups. Avant leur rejet vers le bassin d'infiltration, les eaux seront traitées au travers d'un décanteur hydrodynamique.

Il est demandé par dérogation au règlement d'assainissement de rejeter l'excédent des eaux pluviales exceptionnelles à l'égout. Ce rejet exceptionnel éventuel respectera les limites fixées par l'EPT. Les principes de calcul et de gestion sont décrits dans la notice en annexe.

4-4 Le projet prévoit des espaces de stockage des déchets correctement dimensionnés pour l'usage principal envisagé de stockage de données informatique et pour la sous-destination secondaire de bureaux. Les locaux intérieurs sont complétés d'aires de stockage abritées et masquées depuis l'espace public.

4-5 Le terrain existant est équipé de branchements aux réseaux de fourniture d'électricité et de téléphone. Ces réseaux seront complétés de nouveaux branchements adaptés aux besoins envisagés du projet.

4.1.5 ARTICLE UE 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article sans objet.

4.1.6 ARTICLE UE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6-1 Les bâtiments du projet sont implantés avec un retrait supérieur à 4 m des voies et emprises publiques sur : la rue Charles Michels, la rue de la Fosse-aux-Loups, la rue de Montigny.

6-5 Le projet ne comprend pas de saillies.

6-6 Les fondations et sous-sols ne présentent pas de saillie.

4.1.7 ARTICLE UE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7-2 Le bâtiment secondaire abritant les locaux techniques est implanté à l'arrière du terrain sur les limites séparatives des parcelles.

4.1.8 ARTICLE UE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

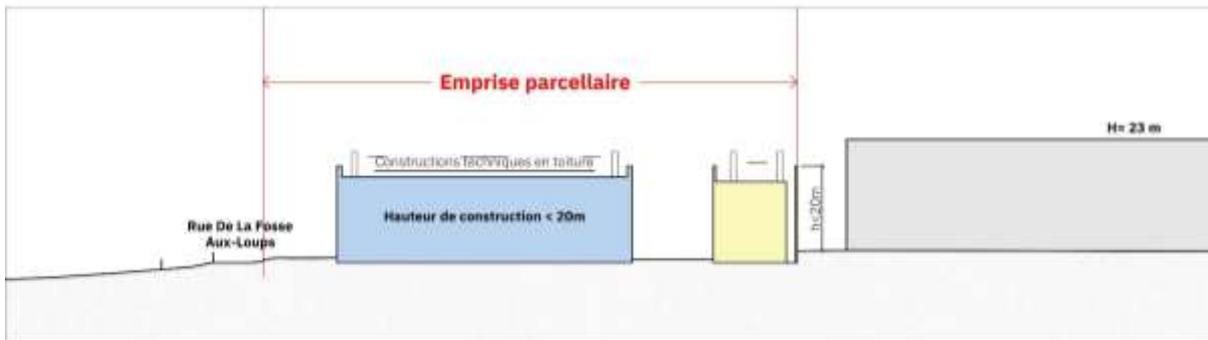
8-1 Les deux bâtiments sont séparés d'une distance de 15 m, supérieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux - dont la hauteur de construction mesure 20m.

4.1.9 ARTICLE UE 9 : emprise au sol des constructions

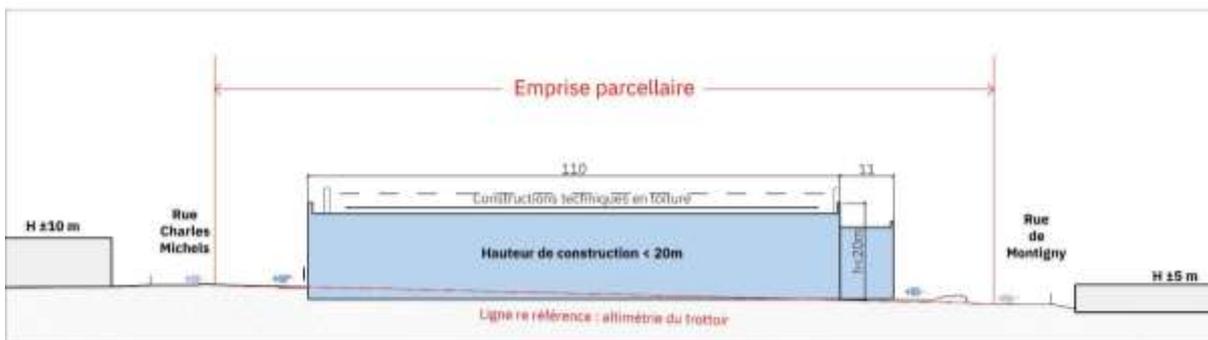
L'emprise au sol des constructions du projet faisant l'objet de la présente demande est de 9.980m², soit 57% de la superficie du terrain. En comptabilisant une occupation de 100% de la réserve pour le futur bâtiment de récupération de chaleur, l'emprise au sol totale est de 10.344m², soit 59% de la superficie du terrain total.

4.1.10 ARTICLE UE 10 : hauteur maximale des constructions

10-1 La hauteur totale des constructions ne dépasse pas 20m à partir du niveau de référence pris parallèlement au niveau fini du trottoir actuel. Pour les constructions arrière, le niveau de référence est pris en tout point des limites séparatives.



10-4 Des constructions techniques abritant les équipements nécessaires au fonctionnement des bâtiments et ne pouvant fonctionner à l'intérieur, sont implantées en toiture. Elles mesurent 3m de haut, s'implantent en retrait des façades d'une distance supérieure à 3m. Les façades de ces constructions techniques font l'objet d'un traitement de qualité



4.1.11 ARTICLE UE 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-3 L'ensemble des façades du projet sont traitées par des matériaux nobles - céramique, bois, métal thermolaqué. Le traitement architectural est décrit plus haut dans la notice, et propose une division des façades en strates recevant un traitement de qualité depuis le bas jusqu'au haut. Le projet architectural traite le bâtiment secondaire avec un aspect similaire au bâtiment principal, pour créer une harmonie à l'échelle de la parcelle.

Les clôtures ont une hauteur de 3,5m nécessaire à la sécurité des activités du projet, et sont implantées sur un muret maçonné entre 0,30m et 1,2m de haut. Compte tenu du nombre élevé d'arbres à planter, leurs tailles de développement seront mixées pour réaliser un écran végétal alternativement dense en pourtour du terrain.

4.1.12 ARTICLE UE 12 : obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Les emplacements de stationnement de voitures et de motos ainsi que les voies d'accès respectent les dimensions demandées au présent règlement.

Le règlement prescrit des surfaces de stationnement - voitures, motos, et vélos - en fonction des sous-destinations des projets. La présente opération est classée en "entrepôt" et en "bureaux". Les surfaces de stationnement ont donc été calculées au prorata des surfaces de plancher de chaque usage, selon le tableau ci-dessous. Les places pour les personnes en situation de handicap sont situées à proximité du hall d'entrée du personnel.

Places de stationnement (tableau récapitulatif)		
	Nombre de places demandées	Nombre de places projetées
Stationnement voitures	123	125 places
Dont PMR (électriques)	7	7 places
Dont places équipées pour recharge électrique	25	40 places
% recharge		32%
Stationnement 2 roues	13	13 places
Dont places équipées pour recharge électrique	2	6 places
Stationnement vélos (comprenant points de recharge pour vélos électriques)	36m ²	38m²

Places de stationnement (tableau détaillé)		
	Nombre de places demandées	Nombre de places projetées
Sous-destination entrepôt		90 places
Norme : 20% de la SdP, 28m ² par place voiture	88	
1 place 2 roues pour 10 places voiture	9	9 places
Vélos : 1,5m ² par employé de la partie entrepôt	9	9m²

Places de stationnement (tableau détaillé)		
	Nombre de places demandées	Nombre de places projetées
Sous-destination bureaux		35 places
Norme plancher : 50% de la SdP, 28m ² par place voiture	31	
Norme plafond : 1 place voiture pour 50m ² SdP	35	
1 place 2 roues pour 10 places voiture	4	4 places
Vélos : 1,5m ² par 100m ² SdP	26	28m²

32% des places de stationnement sont équipées pour la recharge de véhicules électriques, en excès du règlement. Des ombrières, intégrant des panneaux photovoltaïques, couvrent 63% des places de stationnement, et sont positionnées au Sud. La configuration des bâtiments et celle des plantations projettent une ombre sur les autres places de stationnement. Le rendement des panneaux photovoltaïques partiellement ombragés étant réduit, il est proposé de profiter de ces ombres projetées inévitables pour abriter les véhicules. Cette démarche permet d'éviter la construction d'équipements techniques inefficaces, et de suivre une démarche de sobriété constructive.

Le projet prévoit un local vélo abrité au rez-de-chaussée du bâtiment principal, d'une surface de 38m², accessible directement depuis le hall d'entrée.

Deux quais de livraisons poids-lourds sont prévus à l'est du bâtiment. Les quais sont abrités sous le R+1.

4.1.13 ARTICLE UE 13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

13-1 Les espaces verts se développent principalement en périphérie de la parcelle, et représentent une surface au sol de 2839m², soit 16,1% de la parcelle.

L'emprise réservée pour le futur bâtiment de récupération de chaleur sera plantée jusqu'au démarrage des futurs travaux. Cette surface n'est pas comptabilisée dans le total des surfaces vertes pour le calcul réglementaire. En cas de démembrement futur de la parcelle, le terrain résultant comprendra donc toujours 2839m² d'espaces verts, qui représenteront alors 16,4% d'une parcelle de 17261m². Les espaces verts seront plantés de 89 arbres à grand développement, soit un pour 200m² de terrain. 26 arbres existants seront préservés sur le terrain.

13-3 Le futur bâtiment de récupération de chaleur sera classé comme "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", il ne portera donc pas d'obligation de création d'espace vert. La densité de la parcelle actuelle est donc compatible avec l'édification du futur bâtiment, qui fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme séparée.

13-4 Le projet ne modifie pas les plantations de l'espace public.

13-5 La bande de plantations denses en périphérie du terrain masque les espaces de stationnement. Des haies végétales sont prévues pour chaque bande de stationnement.

La notice paysage en annexe décrit les détails des plantations.

5. ANNEXES

5.1.1 Annexe 01 : Notice paysagère

5.1.2 Annexe 02 : Notice de gestion des eaux pluviales

5.1.3 Annexe 03 : Notice de Sécurité Incendie

5.1.4 Annexe 04 : Notice acoustique

5.1.5 Annexe 05 : Courriers des propriétaires autorisant le dépôt d'une demande de permis de construire

Fin du document

DATA CENTER EQUINIX

Rue Charles Michels

95100 Argenteuil

Exploitant



EQUINIX

114 Rue Ambroise Croizat
93200 Saint Denis
Tel: 01 48 17 65 46

Maîtrise d'Ouvrage

DMD DATA

8 Rue de Lincoln
75008 Paris
Tel:

Coordination des Etudes & BIM Mangement



IMOGIS

28, Rue Diderot
92000 Nanterre
Tel : 01 41 39 06 66



Architecte

ENIA Architectes

73 Rue Victor Hugo
93170 Bagnole
Tel : 01 84 03 04 34

Structure



TERRELL

40 avenue Pierre Lefauchaux
92100 Boulogne-Billancourt
Tel : 01 46 21 07 46



Assistant Maîtrise d'ouvrage

Atelier Perchaud

142 Rue de Rivoli
75001 PARIS
Tel :06 12 68 51 04

Environnement



EODD Ingénieurs Conseils

50 Rue Albert
75013 Paris
Tel :0 4 72 76 06 90



Bet Electricite Fluides

CCingénierie

28 rue Diderot
92000 NANTERRE
Tel : 0 1 47 77 67 00



Paysagiste

STEPHANIE MALLIER

Écosite du Val de Drôme
Place Michel Paulus
26400 Eurre
Tel : 06 26 21 46 52



BET VRD

HERA

Infrastructures Aménagement
Conseil
1 rue des Etangs
91590 BAULNE



Bureau De Controle

Socotec

Tour Pacific, 13 Cr Valmy 11
92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Tel : 0 1 44 76 16 16



Ingenieur Acousticien

LASA

26 Rue Bénard
75014 Paris
Tel:01 43 13 34 00

Emetteur



Plan de repérage

Annexe 01 - Notice paysagère

DATE D'INDICE : 28/11/2024

ECH :

PA16

PC

PC4-1

AFFAIRE

EMETTEUR

PHASE

NIVEAU

NUMERO

INDICE

1.1. Présentation générale et contexte paysager existant

Comme préalablement décrit dans la notice architecturale, le projet est intégré au contexte fortement urbanisé de la zone industrielle du Val d'Argent sur la commune d'Argenteuil, zone industrielle bénéficiant d'un programme de requalification dans le cadre du Grand Paris.

La zone d'étude se situe au carrefour d'entités urbaines liées aux activités secondaires et tertiaires. L'implantation des bâtiments à caractère commerciaux, industriels et de logistique définissent un contexte peu qualitatif d'un point de vue paysager marqué par la fonctionnalité des infrastructures environnantes :

- des échelles conséquentes de bâtis, aux matériaux fonctionnels accentuant la monotonie des façades souvent opaques ;
- des voiries peu larges renforçant la perception de densité construite et limitant les perspectives lointaines
- peu de plantation accentuant le caractère minéral des abords

Le projet réunit plusieurs parcelles cadastrales, anciennement construites, en une seule et même entité, s'intégrant d'un point de vue urbain à une échelle plus large, celle de l'îlot parcellaire.

Le projet se situe au carrefour de trois artères urbaines identifiables, ce qui en fait une proue visible de toutes parts à l'échelle de cet îlot restructuré. Des rues au trafic secondaire désenclavent d'est en ouest la zone d'étude par la rue Charles Michels au nord et la rue de Montigny au Sud. La rue de la fosse aux loups constitue quant à elle une artère majeure desservant l'axe nord-sud de la zone industrielle.

Des co-visibilités potentielles sont à distinguer :

- les perspectives lointaines y sont limitées ; les seules vues sur Paris ne sont perceptibles qu'au niveau des toitures soit une dizaine de mètres de hauteur (site localisé à une altitude moyenne de 50 mètres NGF)
- les vis-à-vis proches et directs sont par contre d'autant plus présents que la végétation y est peu marquée tant à l'échelle de la parcelle que de la rue. Les limites extérieures du site où la circulation publique est la plus dense, notamment à l'intersection Sud-Est de la rue de Montigny, auront une présence végétale soignée par un traitement paysager spécifique. La rue rectiligne de la fosse aux loups accentue également les vis-à-vis potentiels.

A l'échelle de la parcelle, les plantations sont périphériques constituées majoritairement d'une strate d'arbres et d'arbustes évaluées à une vingtaine d'années de maturité.

Au total, 26 arbres de moyennes à grandes tiges sont présents sur la zone d'étude. Quelques conifères sont présents, mais les essences caduques y sont en majorité issues d'une palette végétale ornementale (bouleau, charme,...) et quelques essences spontanées tel que l'ailante et le robinier faux-acacia.

Une haie à majorité persistante (cupressus, laurier du Portugal,...) délimite la parcelle à l'angle de la rue de la fosse aux loups et se prolonge rue Charles Michels. Les surfaces engazonnées sont quasiment inexistantes ou du moins sporadique au profit de surfaces bitumées majoritairement imperméabilisées.

Le patrimoine végétal existant a bénéficié d'un entretien régulier mais sommaire (taille des haies et des arbres).

L'ensemble de ce décompte est vérifié par relevé photographique et d'après le plan topographique (GTA GE) en date de juin 2024.



Ci-dessus : implantation des arbres existants

1.2. Contexte environnemental

Aucune restriction environnementale réglementaire n'est présent sur la zone d'étude :

- aucune zone protégée par la législation sur les milieux naturels (Natura 2002, Réserve Naturelle, arrêté préfectoral de Protection du Biotope, Espaces Naturels Sensibles, ...)
- aucun espace d'intérêt écologique reconnu au titre de l'application des directives européennes « oiseaux » (Zone de Protection Spéciale ZPS) ou Habitats (Site d'intérêt Communautaire - SIC ou Zone Spéciale de Conservation ZSC)
- aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- pas de zone humide présente au sein de la zone d'étude
- aucun risque naturel majeur
- hors périmètre de monuments historiques, aucun site classé ou inscrit

1.3. Diagnostic écologique à l'échelle de la parcelle

Dans le cadre du classement ICPE du projet, un diagnostic écologique sur la faune et la flore a été réalisé en juillet 2024 par le bureau écologue EODD sur lequel le projet paysager s'est basé pour élaborer une stratégie environnementale prenant en compte le patrimoine de biodiversité du site existant.

Les premiers passages sur site ont révélé que la zone d'étude ne présentait à ce jour aucun enjeu réglementaire et écologique concernant les habitats naturels que ce soit floristique ou faunistique. Une problématique liée à la flore exotique envahissante est présente notamment avec l'Ailante glanduleux et le Robinier faux-acacia, des mesures de limitation de leur développement pourront être envisagés dans le cadre de l'exploitation future du site.

Cette absence d'intérêt écologique ne doit pas limiter le potentiel environnemental du site à long terme. La stratégie de plantation engagée dans le cadre du projet aura un impact évolutif sur ce potentiel. **C'est la raison pour laquelle le projet paysager intègre d'ores et déjà certaines préconisations environnementales applicables en phase exploitation** principalement : mise en place d'une gestion raisonnée, fauche tardive de la prairie herbacée par l'entreprise en charge des espaces verts,...

2.1. Projet paysager et contexte réglementaire

L'implantation du projet présente un impact faible sur les arbres existants. Huit unités d'arbres de moyen à grand développement devront être abattues du fait de l'emprise des nouvelles voiries, des bâtiments et infrastructures :

- > 6 unités de grand développement (+10.00mètres) de type érables principalement, présents sur l'emprise de l'entrée, rue de Montigny ou sur la limite parcellaire.
- > 1 ailante considérée comme essence invasive. Un dessouchage mécanique sera préconisé et non un rognage de la souche afin d'éviter le maximum de rejet de cet essence invasive. La proximité du muret de propriété devra être prise en compte dans la mise en œuvre d'arrachage de la souche.
- > 1 unités de moyen développement (5<8.00mètres) de type cerisier situé sur l'emprise du futur data.

Au regard de l'évaluation de la valeur des arbres mis en place par le [Barème de l'Arbre](#), les érables abattus sont évalués à 1250€ht par sujet mature et 156,08€ht au prix moyen pépinière. Ce référentiel permettra de provisionner une valeur équivalente lors de la plantation des nouveaux arbres remplacés.



Ci-dessus : indication des arbres abattus rue de Montigny

Le projet se situe sur la zone réglementaire UE du PLU d'Argenteuil. Dans le cadre urbain de la commune, tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert 15% au moins de la superficie totale du terrain, déduction faite des alignements de voirie, avec un minimum d'un arbre à grand développement planté par tranche de 200m² de terrain.

Sur l'ensemble de la parcelle d'une superficie d'environ 17622m², 2604m² d'espaces de pleine terre seront préservés à minima en espace vert planté, et un minimum de 89 arbres seront présents dans le cadre du projet soient 18 arbres existants conservés et 71 nouveaux plantés.

L'estimation du stockage potentiel de carbone du projet pourra être de 2225kg de CO2 annuel sur la base d'un arbre absorbant environ 25kg de CO2 par an (évaluation pour des arbres jeunes en situation contrainte ; [Estimer les stocks et les flux de carbone des sols et forêts du territoire avec l'outil ALDO](#)).

Ci-dessous le récapitulatif des actions de plantation dans le cadre du projet :

Type de plantations	Qté existante	Qté abattage	Qté replantée	Qté replantée +existante
Arbres grand développement	26u	8u	71u	89u
Arbustes toutes tailles (hors haie)	12u	0u	33u	45u
Couvre-sols	0m2	0m2	235m2	235m2
Prairie herbacée	1 350m2	183m2	1 437m2	2 604m2
Pavés drainants sur stationnement	-	-	1 831m2	1 831m2
Toitures végétalisées	-	-	1 082m2	1 082m2

2.2. Les grands principes du projet paysager

Le projet paysager est basé sur le principe de compensation environnementale compte tenu de l'impact du projet sur les surfaces de pleine terre. Cette compensation s'articule autour de plusieurs principes :

• Création d'une frange forestière en pourtour du data

La démolition des anciens bâtiments et des surfaces bitumées libère de nouveaux espaces à planter. La zone libérée en pourtour du futur data représente 2604m² de pleine terre soit plus de 16% de la surface de la parcelle, contre 7,5% en l'état existant, hors surfaces libérées par les futurs stationnements aux revêtements drainants. Les espaces de pleine terre dégagés sont plantés densément d'arbres et arbustes de variétés et hauteurs différentes.

Les bénéfices de ces surfaces désimperméabilisées sont pluriels :

- mieux gérer les eaux pluviales en limitant les effets de ruissellement et en augmentant les capacités d'absorption des sols ;
 - limiter les effets d'albédo et de réverbération des sols et en augmentant les zones d'ombrage par de nouvelles plantations ;
 - retrouver un sol vivant en créant un milieu d'accueil propice à la biodiversité végétale et animale ;
 - créer des nouveaux espaces de respiration et améliorer le confort urbain à l'échelle du quartier ;
- Cette ceinture verte permet également de gérer les niveaux altimétriques importants sur la parcelle par des murets de soutènement et légers talutages.

• Replantation supérieure au nombre réglementaire d'arbres demandés au PLU

71 unités d'arbres de moyen à grand développement seront replantés qui s'ajoutent aux 18 arbres existants maintenus soit un total de 89 arbres sur la parcelle. Les plantations nouvelles respecteront la liste d'espèces à majorité indigènes : chêne, tilleul, érable champêtre,... issus du [Guide des plantes natives du Bassin Parisien](#). Le choix de la palette végétale se basera également sur la liste [Végétal local pour la région du Bassin Parisien Nord](#) mis en place par Plantes et Cités



et Floriscope. Cette sélection au delà de l'intérêt écologique, permettra une autonomie adaptative au milieu, évitant le recours à un système d'arrosage.

Compte tenu du nombre élevé d'arbres à planter, les tailles matures des arbres seront mixées, de petit à moyen et grand développement. Cette variation permettra de réaliser un écran végétal alternativement dense en pourtour des data. La volonté n'est pas de cacher le data, mais d'offrir une frange végétale visible depuis la rue, alternativement dense selon les axes de vue.

La ceinture verte sera agrémentée de plantations arbustives aux strates variées : cornouiller, fusain, églantier, noisetier, saule, viorne, troène,...

Arbres de hautes tiges : charme, chêne, tilleul et érable champêtre... hauteur variable comprise entre 5.00<4.00m en port libre



Arbustes endémiques : cornouiller, fusain, églantier, noisetier, saule, viorne, troène... hauteur variable comprise entre 2.00<4.00m en port libre



• Support d'accueil à la biodiversité

La densité végétale ainsi créée sera propice à la mise en place de nouveaux gîtes et refuges pour la biodiversité végétale et animale. Conformément aux préconisations du volet naturel de l'étude d'impact (Source EODD), des nichoirs à oiseaux adaptés à l'avifaune locale seront positionnés sur certains arbres (par ceinturage non cloutage) : douze nichoirs couvrant plusieurs espèces d'oiseaux identifiés sur site dont la mésange. Des gîtes à chauve-souris seront également positionnés sur les arbres (au nombre de 4). Des nichoirs supplémentaires seront positionnés sur le bâtiment : 6 gîtes sur façades, et 8 nichoirs à hirondelles. Des gîtes propices au refuge des espèces animales de type amoncellement de bois ou de pierres seront également positionnés sur la parcelle, réalisés à partir de la valorisation des déchets verts de coupe.



- **Accompagnement végétal des voiries et des poches de stationnement**

Différentes poches de stationnement sont créées, l'une principale en double rangée située à l'est de la parcelle, les autres en pourtour du data. Les poches de stationnement seront traitées majoritairement en revêtement filtrant de type pavés béton aux joints engazonnés sur une surface de 1831m². La surface des stationnements excédant plus de 500 m², des haies arbustives variées créeront des séparations plantées afin de limiter les perspectives sur les véhicules.

Compte tenu de la saturation des réseaux en sous-sol, les arbustes plantés en pleine terre seront sélectionnés pour leur développement limité (max 1.00<2.50m), et des barrières anti-racines seront positionnées pour plus de sécurité.

Les prairies aux abords du data seront mixtes à majorité composées de graminées adaptées à la parcelle et au type d'exploitation pour fauche régulière. Une fauche annuelle ou bisannuelle sera préconisée au moment de la floraison des graminées, soit entre fin mai/début juin. La fauche sera privilégiée et non par mulching avec sectorisation des fauches en trois parties selon zonage de l'écologie (cf rapport EODD).

- **Noues et eaux pluviales**

Des noues en bordure de voirie seront présentes sur site, recevant les eaux de ruissellement mais déconnectés des eaux d'extinction à incendie chargées en composants chimiques. Les noues seront en fonctionnement hydraulique classique, perméables, partiellement engazonnées et plantées en fond d'arbustes et de vivaces variés : iris, acanthe, pennisetum,.... Le traitement des eaux de ruissellement sera géré par bassins d'infiltration enterrés, développé au volet VRD.

- **Serre verticale (projet optionnel)**

Située à l'entrée du data, le puits de lumière de la serre verticale est optimisé pour un usage nourricier tourné vers l'agriculture urbaine. La hauteur opportune de la serre, son orientation, et le potentiel de récupération des eaux et de la chaleur permet de développer un prototype d'agriculture urbaine innovante pour un développement ultérieur.

- **Toitures végétalisées pour un jardin d'aromatiques sur le toit**

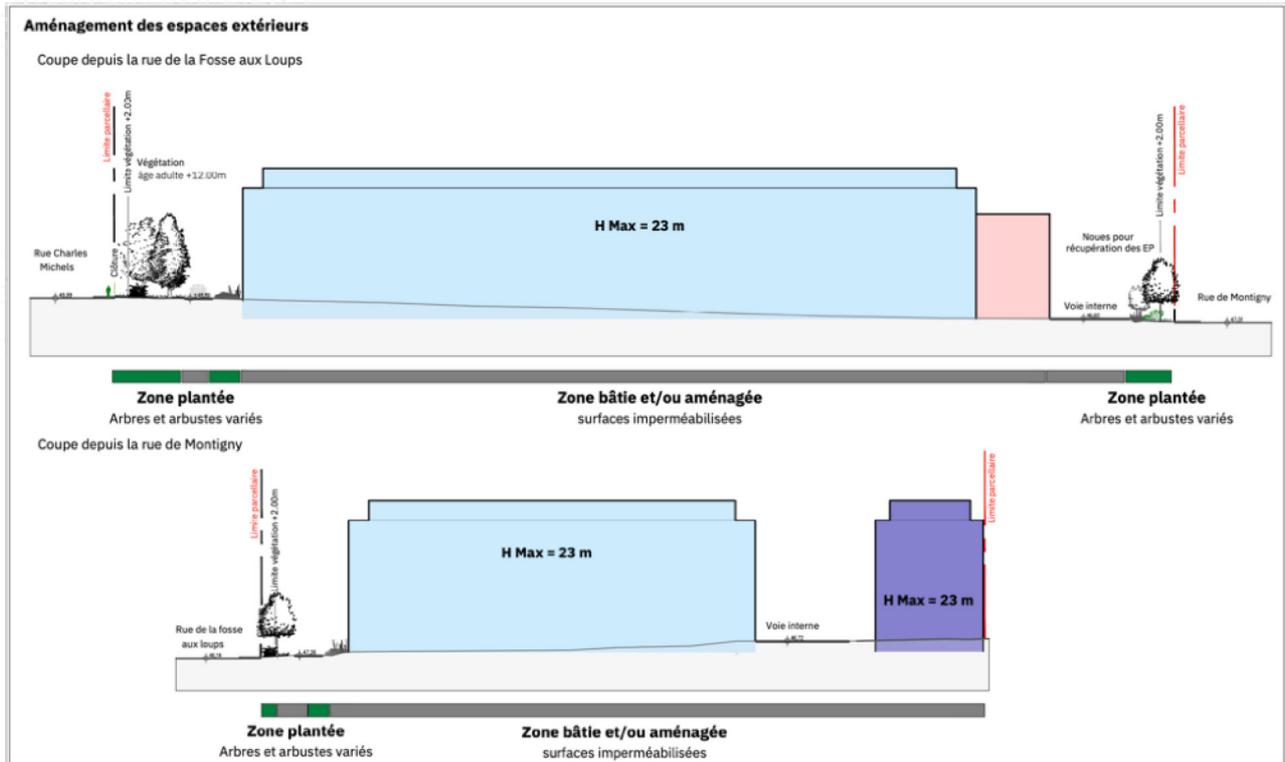
Plus de 1000m² de surface de toitures végétalisées seront plantées, répartie selon un mélange semi-extensif de type SOPREMA Lande pour les bâtiments de bureaux. Ce mélange se compose de vivaces tapissantes, d'herbes aromatiques et de petites ligneuses arbustives comme le thym, l'origan et la lavande, fournissant une végétation variée et résistante à la sécheresse. Les bâtiments techniques seront plantés en mélange extensif (sédums majoritaires). Un contrôle des toitures végétalisées dans le cadre du contrat d'entretien des espaces verts sera mis en place, notamment pour l'enlèvement de végétaux non désirés et potentiellement dangereux pour l'étanchéité des toitures et la pérennité des ouvrages.

- **Gestion alternative des espaces plantés**

Conformément aux préconisations du volet naturel de l'étude d'impact (Source EODD), un plan de gestion des espaces plantés sera mis en place, respectant un calendrier d'actions propices au développement de la biodiversité : zéro produit phytosanitaire, surfaces restreintes des tontes et calendrier des fauches à raison de deux fois par an, taille modérée des arbustes et arbres, valorisation des déchets verts en paillage de type BRF,...



- SURFACES PROJET**
Terrain administratif (dessin cadastre + bornage PA12) **17.622m²** dont :
- Espaces verts: **2.604 m²** (15% de la superficie totale de terrain)
 - Pavés drainants enherbés : 1.831 m²
 - Espaces voirie: 2.861 m²
- PLU Argenteuil : Tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert 15 % au moins de la superficie totale du terrain, déduction faite des alignements de voirie, avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 200 m² de terrain soit un total de 89 arbres à planter
- Limite séparative +2.00 mètres
Code civil art.571 : végétaux de hautes tiges plantés au delà de 2.00 mètres de la limite séparative du terrain
- PRINCIPE DE PROJET**
Projet paysager basé sur un principe de réduction de l'impact environnemental : plantation en colonie libre d'arbustes et arbres variés en taille et en essences
- Arbres existants conservés : 18 unités
 - Arbres plantés nouveaux : 71 unités
 - Arbustes plantés existants
 - Arbustes plantés nouveaux pour écran végétal nécessaire à moins de 2.00m de la limite séparative du terrain
 - Supports d'accueil à la biodiversité nichoirs et gîtes
 - Noues plantées en bordure de voiries
 - Couvre-sols en pied de bâtiment : 235m² afin de limiter l'entretien et la fréquence des tontes
 - Haies séparatives en bordure des stationnements
 - Pavés drainants sur stationnements finition engazonnée
 - Ombrières photovoltaïques
 - Toitures végétalisées : 1082 m² couvert mixte de type intensif et extensif
 - Surfaces engazonnées de type prairie mésophile, strate herbacée dense et variée hauteur comprise entre 0.50<-1.00 mètre



DATA CENTER EQUINIX

Rue Charles Michels

95100 Argenteuil

Exploitant



EQUINIX

114 Rue Ambroise Croizat
93200 Saint Denis
Tel: 01 48 17 65 46

Maîtrise d'Ouvrage

DMD DATA

8 Rue de Lincoln
75008 Paris
Tel:

Coordination des Etudes & BIM Mangement



IMOGIS

28, Rue Diderot
92000 Nanterre
Tel : 01 41 39 06 66



Architecte

ENIA Architectes

73 Rue Victor Hugo
93170 Bagnole
Tel : 01 84 03 04 34



Structure

TERRELL

40 avenue Pierre Lefauchaux
92100 Boulogne-Billancourt
Tel : 01 46 21 07 46



Assistant Maîtrise d'ouvrage

Atelier Perchaud

142 Rue de Rivoli
75001 PARIS
Tel :06 12 68 51 04

Environnement



EODD Ingénieurs Conseils

50 Rue Albert
75013 Paris
Tel :0 4 72 76 06 90



Bet Electricite Fluides

CCingénierie

28 rue Diderot
92000 NANTERRE
Tel : 0 1 47 77 67 00



Paysagiste

STEPHANIE MALLIER

Écosite du Val de Drôme
Place Michel Paulus
26400 Eurre
Tel : 06 26 21 46 52



BET VRD

HERA

Infrastructures Aménagement
Conseil
1 rue des Etangs
91590 BAULNE



Bureau De Controle

Socotec

Tour Pacific, 13 Cr Valmy 11
92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Tel : 0 1 44 76 16 16



Ingenieur Acousticien

LASA

26 Rue Bénard
75014 Paris
Tel:01 43 13 34 00

Emetteur



Plan de repérage

Annexe 02 - Notice de gestion des eaux pluviales

DATE D'INDICE : 28/11/2024

ECH :

PA16

PC

PC4-2

AFFAIRE

EMETTEUR

PHASE

NIVEAU

NUMERO

INDICE

CONSTRUCTION D'UN DATA CENTER

ARGENTEUIL (95)

MAITRE D'OUVRAGE



EQUINIX

ARCHITECTE



ENIA

73 RUE VICTOR HUGO
93170 BAGNOLET

BUREAU D'ETUDES VRD



HERA

1 RUE DES ETANGS
91590 BAULNE

NOTICE SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET EXTINCTION INCENDIE

HERA/Réf. doc. : Note Gestion EP PA16 Argenteuil ICPE - Novembre 2024

APS	PRO	ACT	EXE	AOR		
X						
Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision		
A	L.GIORDANI		25/07/2024	Version initiale		
B	L.GIORDANI		28/08/2024	Mise à jour volume Sprinkler		
C	L.GIORDANI		16/09/2024	Mise à jour plan masse		
D	L.GIORDANI		25/11/2024	Mise à jour plan masse		

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION – CADRE DE L'OPERATION	2
1.1. Objet de la présente notice	2
1.2. Localisation	3
1.3. Contraintes administratives	4
2. GESTION DES EAUX PLUVIALES	5
2.1. Hypothèses de dimensionnement des ouvrages	5
2.2. Calcul du volume de retention des eaux pluviales	6
2.3. Principe de gestion des eaux pluviales	9
3. GESTION DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE	11
3.1. Hypothèses de dimensionnement des ouvrages	11
3.2. Mode de confinement des eaux d'extinction d'incendie	11
4. ANNEXES	12
4.1. Exemple d'ouvrage de bassin d'infiltration	12
4.2. Exemple de décanteur hydrodynamique	13
4.3. exemple Tableau de la D9a	14

1. INTRODUCTION – CADRE DE L'OPERATION

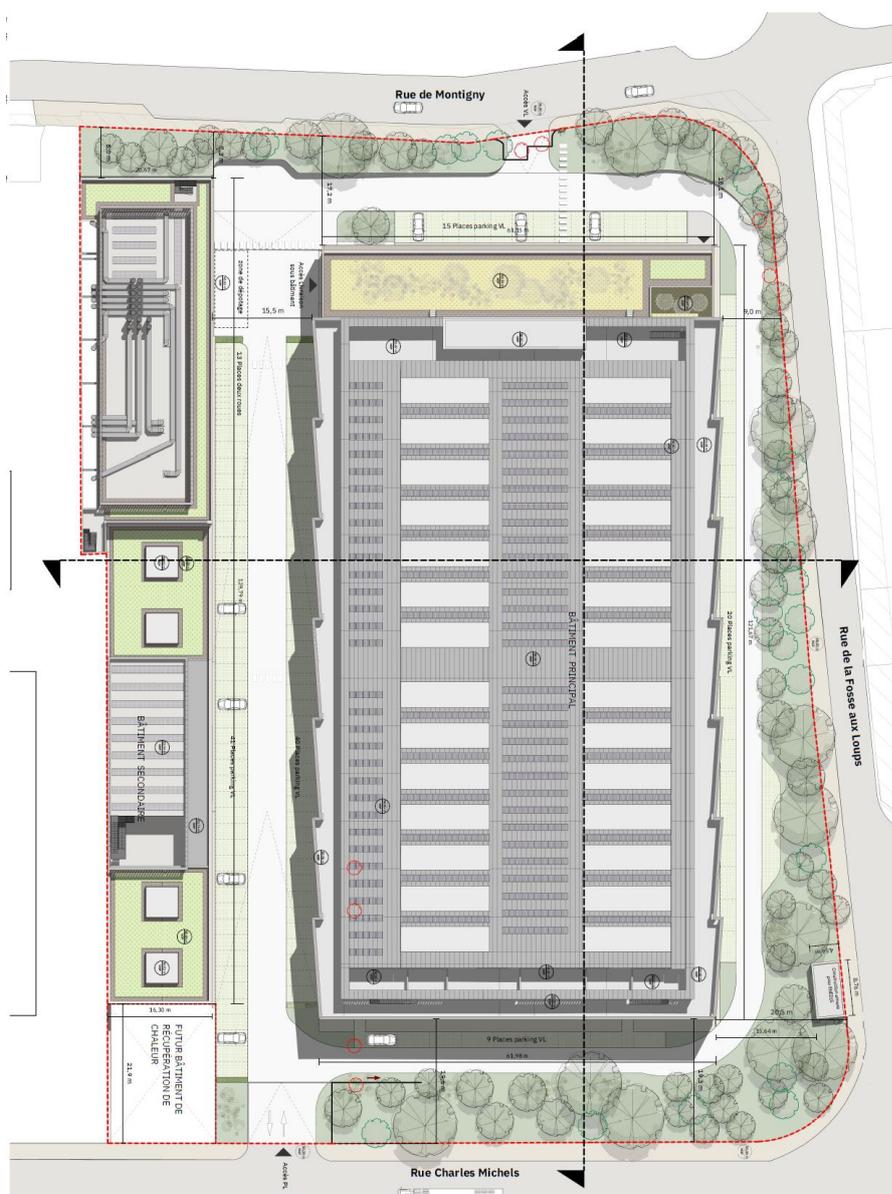
1.1. OBJET DE LA PRESENTE NOTICE

La présente étude s'inscrit dans le cadre du projet de CONSTRUCTION D'UN DATA CENTER sur un ancien site qui sera démoli, situé entre les rues Charles Michels et de Montigny à **Argenteuil (95)**.

Le projet se situe sur la zone UE (zone d'activité économiques) selon le PLU de la commune.

L'objet de cette note est de présenter le mode de gestion des eaux pluviales de l'opération récapitulant les différentes données des dispositifs de gestion des eaux qui seront mis en œuvre pour respecter les prescriptions **de la communauté d'agglomération « Boucle Nord de Seine »**.

Ainsi qu'un chapitre sur le mode de gestion des Eaux d'extinction d'incendie récapitulant les différentes données des dispositifs de défense incendie qui seront mise en œuvre pour respecter les prescriptions de **la norme D9a**



Extrait du Plan masse ARCHITECTE

1.2. LOCALISATION

La situation du terrain étudié est indiquée sur l'extrait de la carte aérienne placée ci-dessous.



1.3. CONTRAINTES ADMINISTRATIVES

4.3 Gestion des eaux pluviales à la source

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être gérées sur l'emprise du projet. Ce point s'applique également dans le cas d'une extension d'habitation ou d'une surélévation de toiture.

Dans le cas d'une gestion des eaux pluviales par infiltration, une étude d'infiltration et une analyse des contraintes de la parcelle est obligatoire, à la charge du pétitionnaire, des contre-indications pouvant exister (gypse, nappe superficielle...).

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent respecter la réglementation en vigueur. De plus, toute utilisation des eaux de pluie à l'intérieur des bâtiments doit être signalée à l'EPT et est soumise à une réglementation spécifique.

4.4 Conditions de raccordement dérogatoire pour le rejet des eaux pluviales

Dans le cas d'une difficulté technique de gestion de l'ensemble des eaux pluviales sur l'emprise du projet, de manière dérogatoire, l'usager pourra demander un raccordement au réseau d'assainissement de l'excédent des eaux pluviales non gérées à la source.

Le pétitionnaire doit justifier lors de sa demande de raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement du dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales prévues dans son projet, par la production d'une note de gestion des eaux pluviales détaillant les solutions envisagées et décrivant le détail des calculs. L'entretien de ces ouvrages est à sa charge sous contrôle de l'EPT.

L'acceptation de cette demande sera subordonnée à la capacité d'évacuation du réseau existant, et un débit maximal de rejet des eaux pluviales excédentaires sera indiqué par l'EPT. Le pétitionnaire devra justifier l'impossibilité de la gestion à la source de la totalité des eaux pluviales, et du dimensionnement des installations prévues pour le respect du débit prescrit.

Pour les biens raccordés au réseau du territoire boucle nord de seine, le débit de rejet maximal est de 2 litre/seconde/hectare pour une construction de plus de 200m² de surface de plancher, sauf règlement spécifique (ZAC...), sauf préconisation complémentaire de l'EPT.

Extrait du règlement de la communauté d'agglomération

2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

2.1. HYPOTHESES DE DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES

Le principe de gestion des eaux pluviales repose sur une gestion à la parcelle avec zéro rejet dans le domaine public.

Néanmoins, compte tenu des contraintes suivantes :

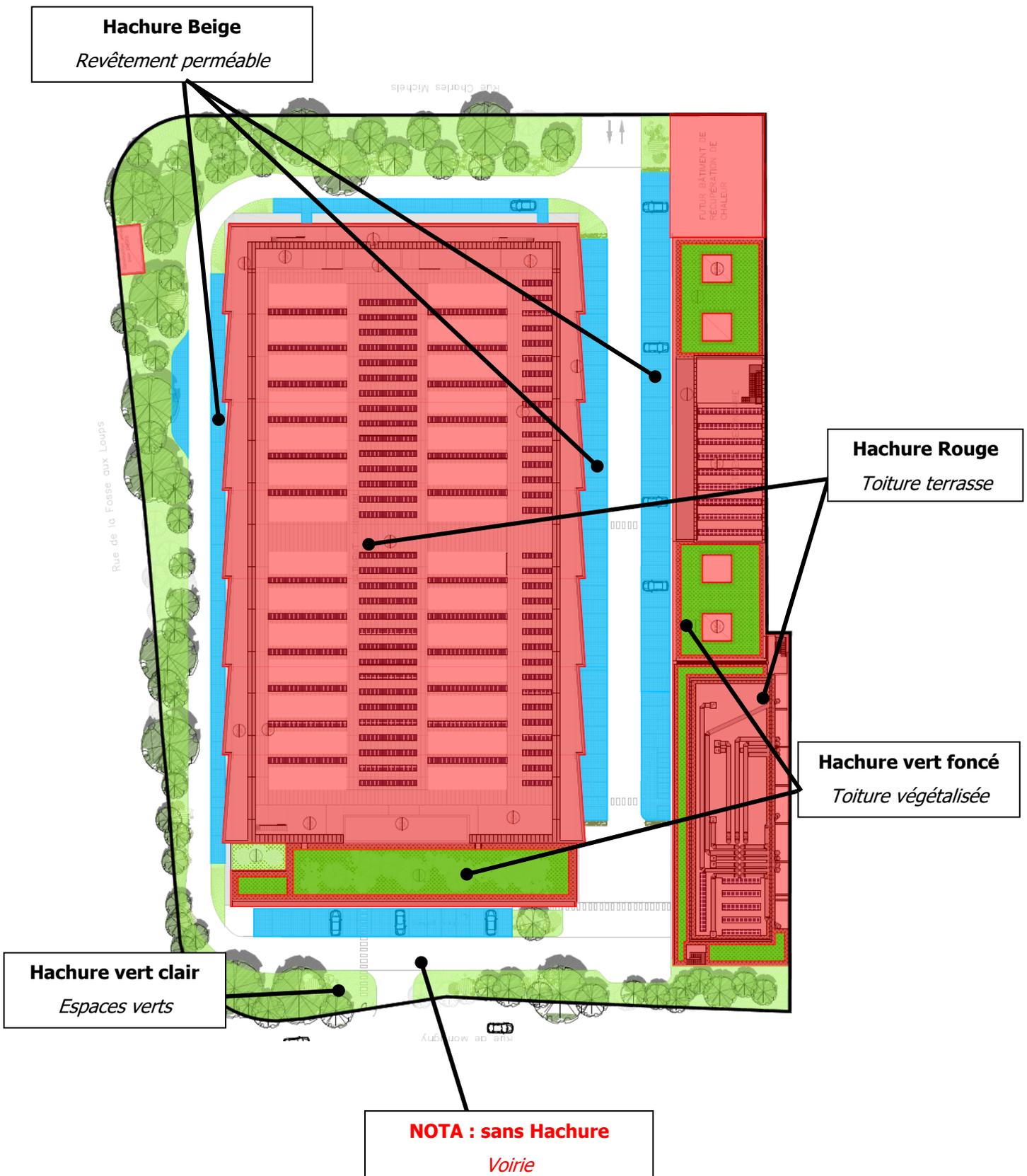
- **Le projet présente une proximité immédiate aux habitations voisines et potentiellement de leurs fondations.**
- **La configuration et le type de projet – Présence d'une sous station électrique RTE**
- **Le projet est soumis à l'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) étant un site industriel**

Il est prévu une infiltration des petites pluies avec un stockage des eaux pluviales à débit limité tenant compte des prescriptions suivantes :

- Période de retour 50 ans et non 10 ans règlementaire.
- Débit de fuite 2l/s/ha.
- Méthode des pluies avec coefficient de Montana de la ville d'ARCHERES qui est la station météo la plus proche « source Météo France ». (voir ci-dessous)
- Gestion des petites pluies courante par infiltration
-



2.2. CALCUL DU VOLUME DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES



Nota : Les parkings perméables permettent d'infiltrer la totalité des eaux de pluies in-situ. Il empêche le ruissellement des hydrocarbures et des polluants dans les cours d'eau. Les polluants (dont les hydrocarbures) sont ensuite biodégradés par les composants du système parking perméable (lit de pose et fondation)

SURFACE DU PROJET

L'ensemble des calculs est détaillé dans les pièces jointes à cette note.

Surfaces avec coefficient	Total emprise
toiture terrasse (0,9)	9404
toiture végétalisée semi-intensive 15-40cm (0,4)	485
toiture végétalisée extensive 5-15cm (0,6)	597
voirie (0,9)	2587
Bassin a ciel ouvert étanche (1)	0
Revetements perméables (0,6)	1710
espaces verts sur Terre plein (0,2)	2839
Total	17622
Surface active	12937,9
Coefficient	0,73

** Les surfaces calculées sont celles du plan masse avec les toitures, les surfaces au RDC en surplomb des toitures ne sont pas comptabilisées*

REGULATION DE LA RETENTION

Df = debit de fuite = 3.52/s **arrondi à 4l/s**

Débit de fuite	
à la parcelle :	
Débit l/s/ha	2,0000
Débit l/s	3,5244

CALCUL DE LA RETENTION DES PLUIES COURANTES

CALCUL DU VOLUME DE RETENTION DES PLUIES COURANTES

Hypothèses:	
Une hauteur d'eau de 10mm x la surface active correspondant au pluie courante	
Surfacetotale	12937,90 m ²
hauteur d'eau (10mm)	0,010 m
Volume de rétention (St x hauteur d'eau)	129,38 m³
Résultat	130,00 m³

CALCUL DE LA RETENTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES – 10ANS

Surface (ha)		1,7622		
Sa (ha)		1,29379		
		l/s 4,0000		
Durée épisode (h)	Hauteur estimée (mm)	Volume entrant	Volume sortant	Delta
0,25	17,46	225,86	3,60	222,26
0,5	21,17	273,86	7,20	266,66
1	25,67	332,06	14,40	317,66
2	31,12	402,63	28,80	373,83
3	34,83	450,67	43,20	407,47
4	37,73	488,19	57,60	430,59
6	42,24	546,44	86,40	460,04
9	47,28	611,65	129,60	482,05
12	51,21	662,57	172,80	489,77
16	55,48	717,74	230,40	487,34
20	59,03	763,67	288,00	475,67
24	62,09	803,38	345,60	457,78

CALCUL DE LA RETENTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES – 50ANS

Surface (ha)		1,7622		
Sa (ha)		1,29379		
		l/s 4,0000		
Durée épisode (h)	Hauteur estimée (mm)	Volume entrant	Volume sortant	Delta
0,25	24,26	313,82	3,60	310,22
0,5	29,49	381,56	7,20	374,36
1	35,86	463,94	14,40	449,54
2	43,60	564,09	28,80	535,29
3	48,88	632,42	43,20	589,22
4	53,01	685,87	57,60	628,27
6	59,43	768,95	86,40	682,55
9	66,63	862,09	129,60	732,49
12	72,26	934,95	172,80	762,15
16	78,37	1013,96	230,40	783,56
20	83,46	1079,81	288,00	791,81
24	87,86	1136,78	345,60	791,18

CONCLUSION :

Le volume pour les pluies courantes du Permis de construire est de **130 m³**

Le volume pour les pluies exceptionnelles (50 ans) du Permis de construire est de **733 m³**

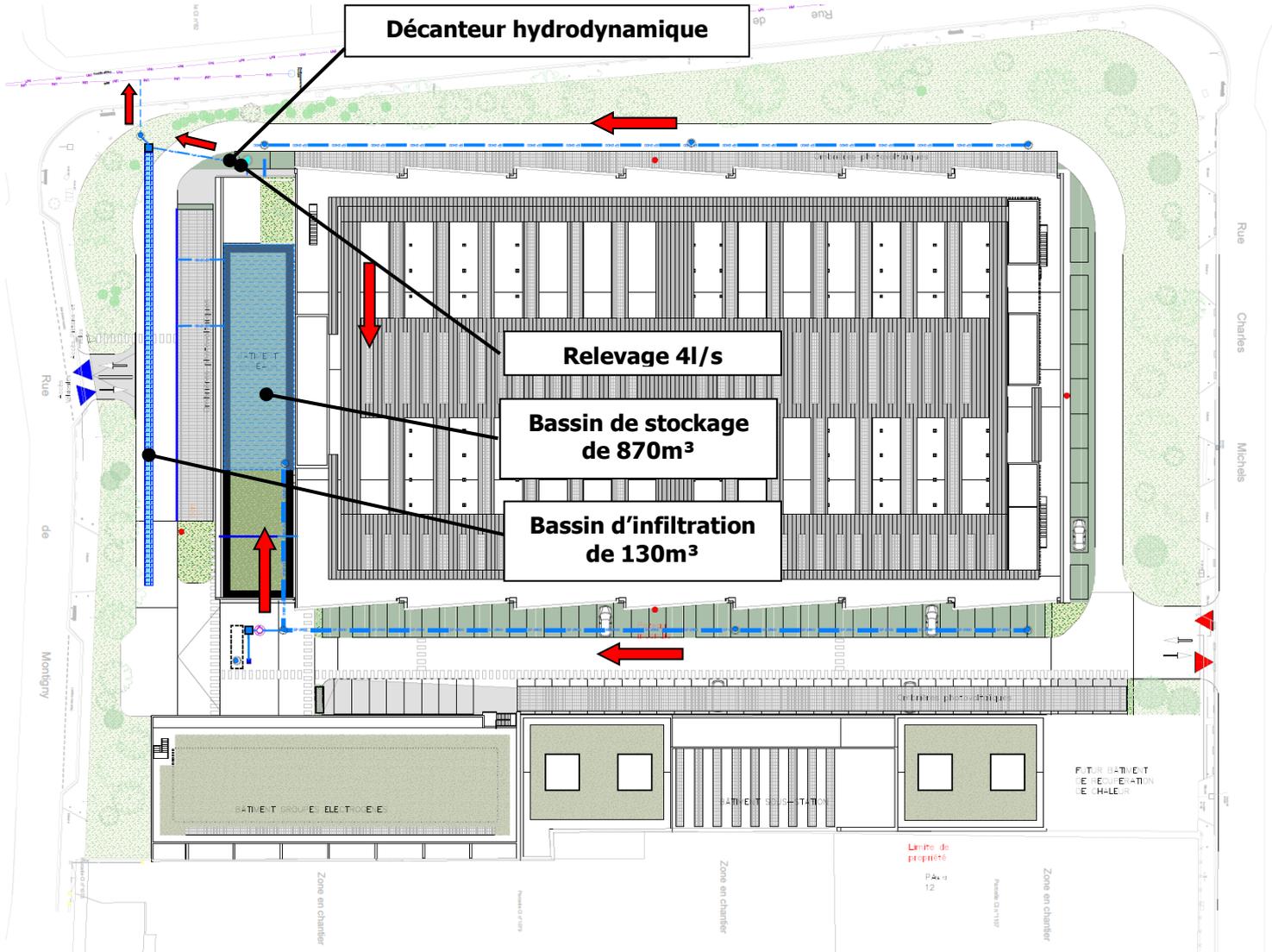
2.3. PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales de l'opération sont redirigées vers un bassin de stockage **d'une capacité de 870m³** permettant **le stockage de la pluie 50 ans voir plus et des eaux d'extinction incendie** (développer dans le chapitre suivant).

Puis au travers **d'une pompe de relevage ou refoulement régulé à 4l/s**, les eaux pluviales sont renvoyées vers un **bassin d'infiltration d'une capacité de 130m³** permettant **d'infiltrer le volume des pluies courantes avec une totale déconnexion au réseau de la commune.**

Le rejet se fera au travers d'une surverse enterré limité à 4l/s (calibré en amont), sur le réseau unitaire Ø600mm Rue de la fosse aux Loups.

Avant rejet vers le bassin d'infiltration les eaux seront traitées au travers d'un décanteur hydrodynamique.



 Sens d'écoulement des Eaux Pluviales

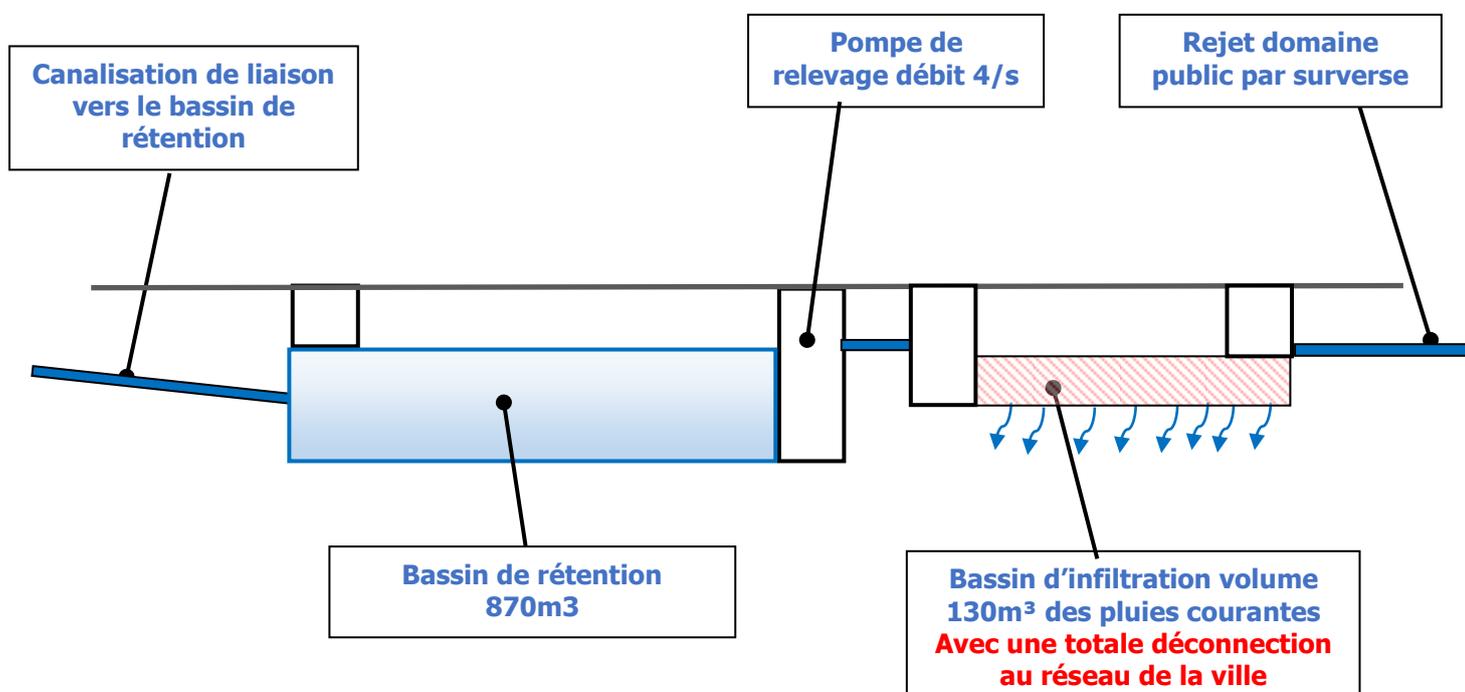
Schémas de principe de la gestion Eaux Pluviales

NOTA :

La surverse pour les eaux exceptionnelles sera implantée au-dessus du volume des pluies courantes afin d'être totalement déconnecté du réseau existant sous domaine public.

La maintenance de ces ouvrages se fera au travers de trappe de visite dito regard permettant une accessibilité et une inspection de l'ouvrage dans sa totalité.

Également le bassin d'infiltration sera pourvu d'une galerie technique afin de rendre l'ouvrage inspectable et curable dans sa totalité pour la pérennité du système ainsi des décantations en amont du bassin compléter par un décanteur hydrodynamique d'éviter au maximum le phénomène de colmatage.



Nota :

La surverse vers le domaine public sera implantée au-dessus du niveau maximal du bassin d'infiltration afin de forcer l'infiltration du volume des pluies courantes

Schéma des bassins



3. GESTION DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE

3.1. HYPOTHESES DE DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES

La rétention des Eaux d'incendie est calculée d'après la D9A (dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction) comprenant :

L'ensemble des calculs est détaillé dans les pièces jointes à cette note.

VOLUME DE RETENTION CALCULE :

- Besoins pour la lutte extérieure : **360m³** (3 PI en simultanée pendant 2h – à confirmer par le SDIS),
- Volumes d'eau liés Sprinkler : **360m³**.
- Volumes d'eau liés aux intempéries : 10l/m² de surface de drainage (surface étanchée -) soit (10 x 14 933m²) /1000 = **150m³**.

CONCLUSION

Le volume nécessaire pour confiner les Eaux d'extinction d'incendie est de **870 m³**

3.2. MODE DE CONFINEMENT DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE

Le principe de fonctionnement et de confinement du volume de stockage d'incendie est le suivant :

Lors d'un incendie, la pompe de relevage implantée dans le bassin de rétention ou dans un regard en amont du décanteur hydrodynamique sera fermée/arrêté automatiquement avant rejet sur domaine public.

Le stockage des Eaux Incendies se fait dans le bassin enterré Eaux Pluviales. Les eaux d'incendie confinées seront soit pompées et évacuées ou soit rejetées vers le réseau Eaux Pluviales du domaine public en levant une vanne murale s'ils ne présentent pas de risque pour l'environnement.

CONCLUSION

Le projet du Data Center prévoit la mise en œuvre de bassins de stockage enterré **d'une capacité de 870m³** permettant de confiner les Eaux d'extinction d'incendie mais également une partie des Eaux Pluviales.

Avant rejet sur le réseau existant, la rétention est limitée par un ouvrage limitant le débit à 4l/s équipé d'une vanne murale pour bloquer les Eaux polluées.

La maintenance de ces ouvrages se fera au travers de trappe de visite dito regard permettant une accessibilité et une inspection de l'ouvrage dans sa totalité.

4. ANNEXES

4.1. EXEMPLE D'OUVRAGE DE BASSIN D'INFILTRATION

Wavin Q-BIC PLUS

Type produit : Structure Alvéolaire Ultra Légère (SAUL) inspectable et nettoyable de type 4

Applications ouvrage enterré de gestion des eaux pluviales :

- ⊙ Rétention / régulation / stockage
- ⊙ Infiltration
- ⊙ Stockage pour utilisation
- ⊙ Stockage eau incendie / accidentel (sous réserve de compatibilité physique et chimique des matériaux)
- ⊙ Percolation en tranchée drainante / infiltrante

Caractéristiques dimensionnelles d'un module Wavin Q-Bic Plus :

Longueur (mm)	Largeur (mm)	Hauteur (mm)	Hauteur effective (mm)	Volume brut (litre)	Volume net (litre)	Poids (kg)	Indice de vide	Ouverture puits d'inspection intégré (mm)
1200	600	630	600	432	416	14	≥ 95%	350 x 240

Dimensions effectives des canaux :

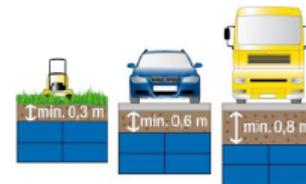
Sens longitudinal : 2 canaux		Sens transversal : 1 canal	
Hauteur (mm)	Largeur (mm)	Hauteur (mm)	Largeur (mm)
515	370	513	260



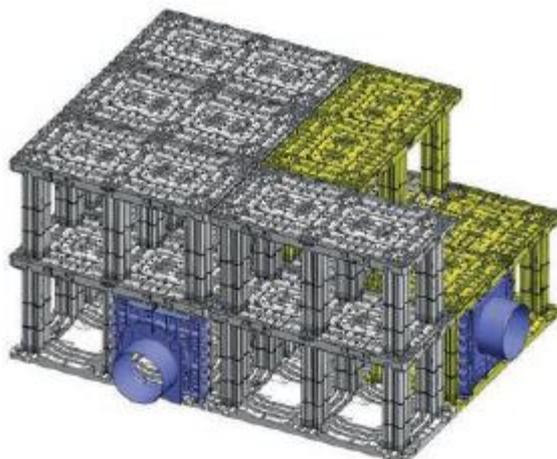
Matériau : Polypropylène recyclable (PP)

Domaine d'emploi :

- ⊙ Hauteur de remblai minimum (m) :
 - Espace vert : 0,30
 - Chaussée trafic léger : 0,60
 - Chaussée trafic lourd : 0,80
- ⊙ Nombre de couches : 6 maximums
- ⊙ Hauteur de remblai maximum en couverture : 3,0 m environ
- ⊙ Raccordement direct sur le bassin du Ø 160 au Ø 500 mm.



Ce domaine d'emploi est indicatif. Chaque chantier étant spécifique, une étude de résistance devra être réalisée par notre bureau d'études du Technopôle Wavin.



4.2. EXEMPLE DE DECANTEUR HYDRODYNAMIQUE

F1 DDS 2.0 Advanced Vortex U0_22



Fiche technique

Downstream Defender® Select Advanced Vortex 2.0 m



Nom du produit	DDS Advanced Vortex 2.0 m	
Description	Séparateur vortex hydrodynamique avancé	
Domaine d'emploi	Traitement des Eaux de Ruissellement / Protection anti-colmatage des ouvrages et du milieu naturel	
Matière	Composants internes Polyéthylène assemblés dans chambre béton préfabriquée D400 (Classe XA3 disponible en options)	
Identification produit rapide	Éléments interne Gris RAL 7015	
DN Intérieur (mm)	2000	
DN extérieur (mm)	2240	
DN entrants/sortant (mm)	Joint triple lèvres pour DN /ID 500 Béton, PP 600 Béton Fonte PVC	
Hauteur totale assemblé (m)	≈ 4.36	
Capacité stockage (m3) Liquide légers	2.25	
Capacité stockage (m3) Sédiments	1.88	
Capacité épuratoire	Une note de calcul est établie sur demande	
Capacité hydraulique	355 l/s	
Poids (kg)	Ensemble : 8998 kg Fond 3930 kg – éléments droits 3350 kg – dalle 1718 kg	
Remarques générales	Dispositifs de fermeture non compris Angle mini E/S 90° Jusqu'à 3 entrées possibles	



Figure 1: illustration connexions multiples

Shearwater House • Clevedon Hall Estate • Victoria Road • Clevedon • BS21 7RD
Tel: 01275 878371 • Fax: 01275 874979 • www.hydro-int.com

Hydro International is certified to ISO 9001 Certificate No: LRQ 0961366, ISO 14001 Certificate No: LRQ 4004540

4.3. EXEMPLE TABLEAU DE LA D9A

Ci-dessous le tableau de la D9A qui est donné à titre d'exemple, pour le détail des calculs se référer au chapitre 3.1 en p13.

D9A - Guide pratique de dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction
Édition juin 2020

Besoins pour la lutte extérieure		Résultat guide pratique D9 : (besoins x 2 h au minimum)	
		+	+
Moyens de lutte intérieure contre l'incendie	Sprinkleurs	Volume réserve intégrale de la source principale ou : besoins x durée théorique maximale de fonctionnement	
		+	+
	Rideau d'eau	Besoins x 90 min	
		+	+
	RIA	À négliger	0,00
		+	+
	Mousse HF et MF	Débit de solution moussante x temps de noyage (en général 15 -25 min)	
		+	+
	Brouillard d'eau et autres systèmes	Débit x temps de fonctionnement requis	
		+	+
	Colonne humide	Débit x temps de fonctionnement requis	
		+	+
Volumes d'eau liés aux intempéries		10 l/m ² de surface de drainage	
		+	+
Présence stock de liquides		20 % du volume contenu dans le local contenant le plus grand volume	
		=	=
Volume total de liquide à mettre en rétention			

DATA CENTER EQUINIX

Rue Charles Michels

95100 Argenteuil

Exploitant



EQUINIX

114 Rue Ambroise Croizat
93200 Saint Denis
Tel: 01 48 17 65 46

Maîtrise d'Ouvrage

DMD DATA

8 Rue de Lincoln
75008 Paris
Tel:

Coordination des Etudes & BIM Mangement



IMOGIS

28, Rue Diderot
92000 Nanterre
Tel : 01 41 39 06 66



Architecte

ENIA Architectes

73 Rue Victor Hugo
93170 Bagnole
Tel : 01 84 03 04 34



Structure

TERRELL

40 avenue Pierre Lefauchaux
92100 Boulogne-Billancourt
Tel : 01 46 21 07 46



Assistant Maîtrise d'ouvrage

Atelier Perchaud

142 Rue de Rivoli
75001 PARIS
Tel :06 12 68 51 04



Environnement

EODD Ingénieurs Conseils

50 Rue Albert
75013 Paris
Tel :0 4 72 76 06 90



Bet Electricite Fluides

CCingénierie

28 rue Diderot
92000 NANTERRE
Tel : 0 1 47 77 67 00



Paysagiste

STEPHANIE MALLIER

Écosite du Val de Drôme
Place Michel Paulus
26400 Eurre
Tel : 06 26 21 46 52



BET VRD

HERA

Infrastructures Aménagement
Conseil
1 rue des Etangs
91590 BAULNE



Bureau De Controle

Socotec

Tour Pacific, 13 Cr Valmy 11
92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Tel : 0 1 44 76 16 16



Ingenieur Acousticien

LASA

26 Rue Bénard
75014 Paris
Tel:01 43 13 34 00

Emetteur



Plan de repérage

Annexe 03 - Notice de Sécurité Incendie

DATE D'INDICE : 28/11/2024

ECH :

PA16

PC

PC4-3

AFFAIRE

EMETTEUR

PHASE

NIVEAU

NUMERO

INDICE



Pyrallis

Prévention Incendie – Coordination SSI – Accessibilité

NOTICE DESCRIPTIVE DE SÉCURITÉ INCENDIE

Projet

Data center

Rue Charles Michels

95100 Argenteuil

Notice rédigée par

Pyrallis

Date

Novembre 2024

SOMMAIRE

RENSEIGNEMENT GENERAUX	3
NOTICE	3
I. Descriptif synthétique de l'établissement et des travaux envisagés	3
1) Classement de l'établissement.....	6
II. Construction	6
1) Conception et desserte (R.4216-2-R.4216-25-Arrêté du 5/08/92 modifié-article 55 ICPE 3110)	6
2) Isolement par rapport aux tiers (R 4216-24-article 5-Art. 56 ICPE 3110).....	7
3) Résistance au feu des structures (Article 18 - Article 5 et R 235-4-14).....	7
4) Couvertures (article 18)	7
5) Façades (Article 18)	8
6) Distribution intérieure et compartimentage (R.4216-27 et article 6- A.05/08/92-article 18)...	8
7) Solutions retenues pour l'évacuation des personnes en situation de handicap pour chaque niveau de la construction (R.4216-2-1)	9
8) Locaux à risques particuliers	9
9) Conduits et gaines (R.4216-27 et Art7-A.05/08/92)	10
10) Dégagements (R.4216-5 à R.4216-12).....	10
III. Aménagements intérieurs (R-4216-27 et Art.9.4 9.7-A.05/08/92).....	11
IV. Désenfumage (R.4216-13- Article 17 circulaire 14/04/95-ICPE 2925)	11
V. Chauffage, ventilation, réfrigération, conditionnement d'air, production de vapeur et d'eau chaude sanitaire (R.4216-A.23/06/1978)	12
VI. Installation aux gaz combustibles et aux hydrocarbures liquéfiés (ICPE 3110).....	12
VII. Installations électriques (R4215-11-R4215-14 et R4215-15).....	12
VIII. Éclairage (R4215-13 et R4226-9)	13
IX. Ascenseurs, escaliers mécaniques, trottoirs roulants (R.4216-26 et Art.8.1-A.05/08/92)	13
X. Moyens de secours (§ 4.2 ICPE 3110)	13
1) Moyens d'extinction (§ 4.2 ICPE 3110-29-25- R.4227-30).....	13
2) Dispositions visant à faciliter l'action des sapeurs-pompiers.....	14
3) Système de sécurité incendie : Équipement d'alarme de type 1	14
4) Système d'alerte (R.4227-34 et R.4227-35).....	15

RENSEIGNEMENT GENERAL

Dénomination de l'établissement : Data center

Adresse principale : Rue Charles Michels 95100 Argenteuil

Maîtrise d'ouvrage :

Pétitionnaire PC
DMD DATA
8 rue Lincoln
75008 Paris

EQUINIX France SAS
114 rue Ambroise Croizat
93200 Saint Denis

Organisme de contrôle :

Socotec
4 rue du Colonel Driant
75001 Paris

Règlementation applicable :

- Code de la Construction et de l'Habitation
- Arrêté du 05/08/92 modifié (22/09/95 et 10/09/98) relatif au code du travail
- Code du travail (articles R4214-1 à R4216-31).
- Circulaire du 14 avril 1995
- Décret du 7 novembre 2011
- Avis de la CCS du 7 février 2013 concernant les panneaux photovoltaïques.
- Arrêté du 3 août 2018 relatif aux installations de combustion d'une puissance thermique nominale totale supérieure ou égale à 50 MW soumises à autorisation au titre de la rubrique 3110.
- Arrêté du 29/05/00 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2925 accumulateurs
- Arrêté du 22/09/2021 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées soumises à déclaration sous les rubriques 1436, 4734 pour le pétrole brut
- Arrêté du 4 août 2014 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 1185

NOTICE

I. Descriptif synthétique de l'établissement et des travaux envisagés

Le projet consiste en la construction de 2 corps de bâtiments dédiés à l'activité d'un data center (stockage de données informatiques) situés rue de Montigny et rue Charles Michels à Argenteuil. Cet ensemble immobilier sera composé des bâtiments suivants :

- Un bâtiment avec des altimétries différentes R+3 et R+2 à usage de bureaux et de data center (stockage de données informatiques)

- Un bâtiment avec des altimétries différentes R+2 et R+1 élevé sur un niveau de sous-sol abritant des transformateurs et 18 groupes électrogènes permettant de sécuriser l'activité du Data center

Ces deux bâtiments, auront une hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible située à plus de 8 mètres et moins de 28 mètres de la voie accessible aux engins d'incendie et de secours.

Nota : La partie de bâtiment tertiaire est structurellement indépendante de la partie de bâtiment Data. Ces deux parties seront traitées de façon différente sur un plan architecturale.

Ils seront articulés de la façon suivante :

Un Bâtiment R+3/ R+2 :

Pour la partie tertiaire :

- 3^{ème} étage :
 - 1 plateau de bureaux qui sera recoupé en espace inférieur à 300m²
 - Des sanitaires
- 2^{ème} étage :
 - 1 plateau de bureaux qui sera recoupé en espace inférieur à 300m²
 - Des sanitaires
- 1er étage :
 - 1 plateau de bureaux qui sera recoupé en espace inférieur à 300m²
 - Des sanitaires
- RDC :
 - 1 espace accueil
 - 1 local stockage inventaire
 - 1 local stockage sécurisé
 - 1 local stockage temporaire
 - 1 salle sécurisée
 - 1 local zone de quarantaine
 - 1 local vélo
 - Des sanitaires

La distribution verticale de ce bâtiment est assurée par :

- 2 escaliers enclouonnés et désenfumés de 1 unité de passage chacun (dégagements communs avec le bâtiment « Data »)
- 2 ascenseurs
- 2^{ème} étage :
 - 4 salles de données >300m² désenfumées mécaniquement
 - 6 locaux VDI
 - 2 salles des vannes d'arrosage
 - 6 locaux « espace flexible »
 - Des sanitaires
 - Des gaines techniques
- 1^{er} étage :
 - 4 salles de données >300m² désenfumées mécaniquement

- 6 locaux VDI
- 2 salles des vannes d'arrosage
- 6 locaux « espace flexible »
- Des sanitaires
- Des gaines techniques

- **RDC :**
 - 15 Locaux batteries
 - 18 locaux TGBT
 - 18 locaux transformateurs
 - 15 locaux ASI
 - 22 locaux STS
 - 5 locaux VDI
 - 5 salles TX
 - 4 locaux techniques « haute tension »
 - 6 locaux « espace flexible »
 - 2 locaux « fibre »
 - 1 local condenseur
 - 2 salles des vannes d'arrosage
 - 2 postes de contrôle sprinklage

La distribution verticale de ce bâtiment est assurée par :

- 6 escaliers encloisonnés et désenfumés de 1 unité de passage chacun
- 2 ascenseurs
- 2 monte-charges

Un bâtiment R+2/R+1 sur un niveau de sous-sol

Partie Groupes électrogènes :

- **2^{ème} étage**
 - 7 locaux groupes électrogènes

- **1^{er} étage :**
 - 7 locaux groupes électrogènes

- **RDC :**
 - 4 locaux groupes électrogènes
 - 2 locaux techniques « sprinkler »
 - 1 local technique pompe fuel
 - 1 local technique eau
 - 1 bache pour le sprinkler
 - 2 locaux pompes à fioul
 - 1 local vannes sprinkler

Partie Transformateur

- **1er étage :**
 - 1 local GIS

- **RDC :**
 - 4 locaux transformateurs
 - 4 salles MV
 - 1 salle contrôle protection

- Sous-sol
 - 1 vide sanitaire

L'ensemble immobilier disposera des installations de sécurité suivantes :

- 1 PC sécurité avec du personnel formé 24/24
- 1 Système d'extinction automatique à eau de type sprinkler
- 1 Système de Sécurité Incendie de catégorie A avec un équipement d'alarme de type 1
- Des colonnes sèches implantées dans les cages d'escalier du bâtiment Tertiaire/Data
- Un système de désenfumage mécanique des salles Data
- Un système de désenfumage naturel des cages d'escalier
- Un système de désenfumage naturel des locaux de stockage batterie
- Des détecteurs d'hydrogène dans les locaux batterie

1) Classement de l'établissement

Ces corps de bâtiments relèveront de la réglementation code du travail et de la réglementation Installations Classées pour la Protection et de l'Environnement sous les rubriques 3110, 4734-1 et 2, 1436-2, 2925-2, 1185-2. A ce titre, un dossier ICPE sera déposé à la DRIEAT.

II. Construction

1) Conception et desserte (R.4216-2-R.4216-25-Arrêté du 5/08/92 modifié-article 55 ICPE 3110)

Les deux bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible est située à plus de 8 mètres et moins de 28 mètres du niveau d'accès des secours, seront desservis par une voie privative qui répondra aux exigences d'une voie échelle avec les caractéristiques suivantes :

- Une force portante de 160 Kilonewtons,
- Un poinçonnement de 80N/cm²
- Une inclinaison <10%.

Ces futures voies échelles représentées sur le plan masse seront reliées à une voie engin qui ceinturera le bâtiment et offrira une largeur de 6 mètres avec une chaussée libre de 6 mètres de large également.

Les ombrières de panneaux photovoltaïques situées sur une partie du pourtour du bâtiment Tertiaire/Data ne grèveront pas l'accessibilité des engins d'incendie et de secours.

Cette voie engin privative sera reliée à la rue de Montigny et Charles Michels à Argenteuil.

La façade pour la partie Data s'apparentera à une façade aveugle avec des ouvrants à la française aux dimensions de 1,80 x 0,90m. Ces ouvrants seront identifiables depuis la voie échelle par une pastille rouge. Ils seront répartis sur la façade en respectant par analogie la réglementation ERP.

Ces ouvrants « pompier » donneront dans une circulation et Ils seront manoeuvrables depuis l'extérieur et l'intérieur au moyen d'un carré pompier.

La façade pour la partie tertiaire sera accessible à partir d'ouvrants à la française aux dimensions minimums de 1,30m x 0,90m.

Le bâtiment tertiaire/Data sera ceinturé par une voie engin qui permettra aux services de secours de circuler autour du bâtiment. Cette voie de desserte accessible à chacune de ses extrémités ne sera pas considérée comme une voie en impasse (réf par analogie à l'art.CO2§2d). Cependant, une surlargeur sur une longueur de 10 mètres sera tout de même

créée au niveau de la voie desservant la façade ouest pour permettre le dépassement d'un engin en station.

Le bâtiment groupes électrogènes/transformateurs sera équipé à chaque niveau côté façade accessible (groupes électrogènes) de coursives à l'air libre qui desserviront chaque local abritant les groupes électrogènes.

Compte tenu de la présence de stockage d'Hydrocarbure relevant des Installations Classées pour le Protection et l'Environnement sous la rubrique 4734, la voie engin desservant cette zone de stockage aura les caractéristiques dimensionnelles suivantes :

- La largeur utile sera au minimum de 3 mètres,
- La pente inférieure à 15 % ;
- La voie résistera à la force portante calculée pour un véhicule de « 320 kN » avec un maximum de « 130 kN par essieu », ceux-ci étant distants de 3,6 mètres au minimum
- Chaque point du périmètre du stockage est à une distance maximale de 60 mètres de cette voie

2) Isolement par rapport aux tiers (R 4216-24-article 5-Art. 56 ICPE 3110)

Ces futurs bâtiments n'auront pas de tiers superposé ni de tiers contigus.

Les tiers en vis-à-vis se situeront à 6 mètres du bâtiment abritant les groupes électrogènes.

A ce titre, le mur côté tiers du bâtiment groupes électrogènes/transformateurs sera traité coupe-feu 2h00 ainsi que les parois formant la distribution intérieure de ce bâtiment. Les portes d'accès à ce bâtiment seront également coupe-feu de degré 2h00 (REI120).

Le bâtiment tertiaire/Data répondra aux conditions d'isolement exigées par le code du travail. Il sera situé à plus de 5 mètres des bâtiments tiers en vis-à-vis.

3) Résistance au feu des structures (Article 18 - Article 5 et R 235-4-14)

Bâtiment R+3 (tertiaire/data) :

Compte tenu de l'indépendance structurelle entre ces deux parties de bâtiment, la partie tertiaire sera en bois stables au feu 1h00 (R60).

Les planchers séparatifs des niveaux seront également en bois coupe-feu 1h00 (REI 60).

Pour la partie Data, Les structures porteuses du bâtiment data seront en béton stables au feu 2h00 (R120) et les planchers séparatifs des niveaux seront également en béton coupe-feu 2h00 (REI 120).

La partie tertiaire qui sera traitée en structure bois, respectera la doctrine pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles de la préfecture de police et le guide des constructions bois du CSTB.

Ce bâtiment sera équipé d'un système d'extinction automatique à eau du type « sprinkler ».

Nota : Les structures des ombrières abritant des panneaux photovoltaïques auront une réaction au feu b-s3, d0.

Bâtiment R+2 R-1 (groupes électrogènes /transformateurs) :

Les structures porteuses du bâtiment groupes électrogènes seront en béton stables au feu 2h00 (R120) et les planchers en béton seront coupe-feu 2h00 (REI 120). Les structures porteuses des coursives à l'air libre seront traitées stables au feu 2h00 de façon à maintenir l'accès des secours dans les niveaux.

4) Couvertures (article 18)

Bâtiment R+3 (tertiaire/data) :

Une partie de la couverture (au niveau tertiaire) sera constituée d'une toiture terrasse végétalisée. Cette toiture sera inaccessible aux salariés, excepté dans le cadre des opérations de maintenance.

La couverture de la partie data sera réalisée par une étanchéité avec une membrane PVC.

Nota : Les parties de toitures accueillant des champs de panneaux photovoltaïques respecteront les dispositions suivantes :

- Chaque champ ne dépassera pas 300m² avec une longueur maximale de 30 mètres par champ.
- Des cheminements de 0,90m de large minimum desserviront les panneaux photovoltaïques les rendant facilement accessibles

Bâtiment groupes électrogènes et transformateurs :

La couverture de ce bâtiment sera constituée d'une toiture terrasse végétalisée. Cette toiture sera inaccessible aux salariés, excepté dans le cadre des opérations de maintenance.

5) Façades (Article 18)

Bâtiment R+3 (tertiaire/data) :

Là encore, pour marquer les deux activités, le bâtiment aura deux traitements différents :

La façade de la partie tertiaire sera dotée d'une façade sur allèges en construction sèche avec des habillages métalliques à l'extérieur.

La règle du C+D sera appliquée à l'ensemble de la façade et la doctrine pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles de la préfecture de police sera appliquée. Ces éléments de façade respecteront également l'instruction technique 249.

L'étanchéité au nez de dalle sera assurée par une couche de laine de roche de hauteur supérieure ou égale à l'épaisseur du plancher. Les contre-ossatures intérieures ou les rails métalliques supports des parements en plaque de plâtre seront positionnés directement au-dessous et au-dessus de cette laine de roche. Il est prévu la mise en place d'une bavette métallique.

Pour la partie data, les Façades seront en maçonnerie avec habillage en cassettes métalliques au RDC (avec isolation). Au 1^{er} et 2^{ème} étage la façade en maçonnerie sera habillée avec de la céramique avec isolation + bandeaux métalliques.

Bâtiment Groupe électrogène et transformateur :

Les façades côté voies échelles ainsi que l'enveloppe du bâtiment seront traités coupe-feu 2h00.

6) Distribution intérieure et compartimentage (R.4216-27 et article 6- A.05/08/92-article 18)

La distribution intérieure pour l'ensemble des bâtiments sera de type cloisonnement traditionnel.

La réglementation code du travail prévoit des parois verticales au minimum d'un degré coupe-feu 1h00 entre les locaux et les dégagements, pare-flammes de degré 1/2h entre les locaux sans risques particuliers (cette disposition n'est pas obligatoire dans les locaux contigus d'un même niveau de 300m² maximum ou 100m² aveugles.

Les blocs-portes et les éléments verriers des baies équipant les parois verticales au moins pare-flammes de degré 1/2h00. Toutes ces dispositions seront respectées dans le bâtiment « tertiaire »

En revanche, pour des raisons assurantielles, le degré de résistance au feu des parois et des portes dans les autres bâtiments (Data, électrogène, transformateur) va au-delà des exigences imposées par la réglementation code du travail :

Les locaux auront des parois coupe-feu et des portes coupe-feu de 1h30 à 2h00 (voir plan de repérage) équipées de ferme-portes.

Les circulations horizontales de grande longueur encloisonnées seront recoupées au moins tous les 30 m par des parois et des blocs-portes en va-et-vient au moins pare-flammes de degré 1/2h00 munis de ferme-portes et équipés d'oculus.

Dans le cadre de la défense incendie extérieure, le bâtiment Data centre sera recoupé en 2 espaces inférieurs à 800m² par un mur coupe-feu de degré 2h00 (REI 120).

Les locaux ateliers de charge soumis à la rubrique 2925 des ICPE respecteront les dispositions suivantes :

- Murs et planchers hauts, coupe-feu de degré 2 heures
- Couverture incombustible,
- Portes intérieures coupe-feu de degré 1/2 heure et munies d'un ferme-porte ou d'un dispositif assurant leur fermeture automatique,
- Porte donnant vers l'extérieur pare-flamme de degré 1/2 heure,
- Pour les autres matériaux : classe M0 (incombustibles).

7) Solutions retenues pour l'évacuation des personnes en situation de handicap pour chaque niveau de la construction (R.4216-2-1)

Dans la partie tertiaire (R+3), des espaces d'attente sécurisés seront aménagés. Ils seront implantés dans des locaux isolés par des parois coupe-feu de degré 1h00 avec porte coupe-feu 1h00. Ces locaux seront situés à proximité d'une cage d'escalier et ils donneront sur la voie échelle.

Au RDC, les personnes en situation de handicap pourront évacuer en autonomie.

Pour les autres bâtiments, il n'y a pas de poste permanent de travail et les installations ne permettent pas l'accès aux personnes en situation de handicap.

8) Locaux à risques particuliers

- Les locaux à risques particuliers seront isolés au minimum par des parois coupe-feu 1h30 (REI 90) à 2h00 (REI 120) avec portes coupe-feu 1h30 (EI90C) et 2h00 (EI120C) dotées de ferme-portes.

Bâtiment R+3 tertiaire/Data) :

- 2^{ème} étage :
 - Sans objet.
- 1^{er} étage :
 - 6 locaux « espace flexible »
- RDC :
 - 15 Locaux batteries
 - 18 locaux TGBT
 - 18 locaux transformateurs
 - 15 locaux ASI
 - 22 locaux STS
 - 5 locaux VDI
 - 5 salles TX

- 4 locaux techniques « haute tension »
- 6 locaux « espace flexible »
- 2 locaux « fibre »

Bâtiment R+2 (groupes électrogènes / transformateurs) :

- 2ème étage
 - 7 locaux groupes électrogènes
- 1er étage :
 - 7 locaux groupes électrogènes
- RDC :
 - 4 locaux groupes électrogènes
 - 2 locaux techniques « sprinkler »
 - 1 local technique pompe fuel
 - 2 locaux pompes à fioul

Partie transformateur :

- 4 locaux transformateurs
- 4 salles MV
- 1 salle contrôle protection

9) Conduits et gaines (R.4216-27 et Art7-A.05/08/92)

Les gaines techniques renfermant les conduits EU/EV/EP seront situées dans des gaines coupe-feu 1h00 avec trappes de visite coupe-feu 1h00 ou dans des gaines coupe-feu 2h00 avec trappes de visite coupe-feu 2h00 pour les bâtiments ayant des planchers coupe-feu 2h00.

10) Dégagements (R.4216-5 à R.4216-12)

Bâtiment R+3 (tertiaire/data) :

Seul le bâtiment tertiaire accueillera des postes permanents de travail. L'effectif du personnel est déclaratif et il sera de 120 personnes au plus fort de l'activité.

Calcul des dégagements par niveau	Effectif par niveau	Effectif cumulé	Dégagements réglementaires		Dégagements prévus	
			Nombre de sorties	Nombre d'unités de passage	Nombre de sorties	Nombre d'unités de passage
3 ^{ème} étage	30	30	1+1acc	1+1acc	2	2
2 ^{ème} étage	30	60	2	2	2	2
1 ^{er} étage	30	90	2	2	2	2
RDC	30	120	2	3	8	8

- Le débouché des escaliers au niveau d'évacuation, s'effectuera à moins de 20m d'une sortie sur l'extérieur.
- Les itinéraires de dégagements ne comporteront pas de cul-de-sac supérieur à 10 m.
- La distance maximale à parcourir à partir d'un point quelconque d'un local pour gagner un escalier en étage n'excèdera pas 40 mètres quand le choix existe entre deux possibilités ou 30 mètres dans le cas contraire.

- La distance maximale à parcourir à partir d'un point quelconque d'un local pour gagner une sortie au RDC n'excèdera pas 50 mètres quand le choix existe entre deux possibilités ou 30 mètres dans le cas contraire.

Partie data) :

Dans cette partie, il n'y a pas de poste permanent de travail et la densité de personnel est très faible (personnel de maintenance uniquement). Néanmoins, la distance maximale à parcourir à partir d'un point quelconque d'un local pour gagner un escalier en étage n'excèdera pas 40 mètres quand le choix existe entre deux possibilités ou 30 mètres dans le cas contraire. Ce bâtiment disposera de 6 cages d'escalier qui relieront les étages au niveau d'accès des secours.

Compte tenu de la déclivité du terrain, au RDC une partie des issues sont de plain-pied et d'autres nécessitent d'emprunter une volée d'escalier pour rejoindre la voie engin.

Les locaux du bâtiment groupes électrogènes et transformateurs possèdent des issues qui donnent directement sur l'extérieur.

III. Aménagements intérieurs (R-4216-27 et Art.9.4 9.7-A.05/08/92)

	Dans les locaux et les dégagements (*)	Dans les escaliers encloués (*)
Revêtements muraux	C-s3-d0 ou M2	B-s2, d0 ou M1
Revêtements sol	Dfl-S2 ou M4	Cfl-s1 ou M3
Revêtements plafond	B-s2-d0 ou M1	B-s1, d0 ou M1

(*) ou classement équivalent en euroclasses.

La réaction au feu des différents matériaux utilisés dans le cadre de l'aménagement intérieur des locaux code du travail respectera le tableau ci-dessus.

IV. Désenfumage (R.4216-13- Article 17 circulaire 14/04/95-ICPE 2925)

Toutes les cages d'escalier seront désenfumées naturellement au moyen d'un exutoire de 1m² en partie haute de la cage d'escalier avec un déclenchement sur commande pneumatique de type « tirez-lâchez » au niveau de l'accès des secours.

Les salles de stockage de données (aveugles) situées dans la partie Data d'une surface >100m² seront désenfumées mécaniquement sur la base de 12 volumes/heure.

L'implantation des bouches d'extraction respectera la règle des 4H (§7.2.2).

Les moteurs de désenfumage seront implantés en toiture

Ces moteurs de désenfumage seront de type centrifuge ou hélicoïdal F400/90. Ils seront commandés conformément à la réglementation par coffret de relaiage, installé à proximité du moteur.

Ces coffrets de relaiage seront repris et commandés par le CMSI du SSI de catégorie A du bâtiment

L'installation de désenfumage sera reprise par le TGBT, lui-même secouru par un groupe électrogène de remplacement.

Ce local TGBT sera ventilé et traité par des parois coupe-feu 1h00 avec porte coupe-feu ½.

Les installations seront réalisées conformément à la NFC15100.

Les commandes d'arrêts pompiers et de réarmement seront également situées à proximité du SSI.

Le réseau de désenfumage sera réalisé en Promat Un volet tunnel sera positionné au droit de la paroi d'isolement des salles à désenfumer. Ces volets tunnels seront asservis au SSI. Chacune des ZF sera indépendante et pilotée depuis le CMSI du SSI de catégorie A.

Le désenfumage sera automatique.

Le rejet de désenfumage s'effectuera en toiture à plus de 8 mètres de toutes baies appartenant aux tiers.

Le vide sanitaire dans le bâtiment transformateur ne sera pas désenfumé.

Les locaux de charge de batterie relevant de la rubrique 2925 seront équipés en partie haute de la façade d'ouvrants permettant l'évacuation des fumées et gaz de combustion dégagés en cas d'incendie. L'amenée d'air sera également créée en façade.

Les commandes d'ouverture manuelle sont placées à proximité des accès. Ce désenfumage sera également piloté par le CMSI du SSI de catégorie A.

V. Chauffage, ventilation, réfrigération, conditionnement d'air, production de vapeur et d'eau chaude sanitaire (R.4216-A.23/06/1978)

Les bâtiment Tertiaire et data center sera refroidi par un ensemble de groupe froid air/Eau de 1400kW unitaire. 28 groupe-froids seront installés en toiture, 24 pour un fonctionnement nominal et 4 groupes froids en redondance.

Ces groupes froids seront raccordées sur une boucle d'eau glacée en toiture, au moins 7 verticalités hydrauliques permettront la distribution de l'eau glacée vers les équipements de climatisation placés dans les salles serveurs.

Le site sera équipé d'un système de récupération de chaleur avec des échangeurs de chaleurs permettant d'envoyer de la chaleur vers un réseau de chaleur urbain existant.

Il ne sera pas prévu de refroidissement adiabatique, les groupes froids utiliseront du gaz R1234ze.

VI. Installation aux gaz combustibles et aux hydrocarbures liquéfiés (ICPE 3110)

Le bâtiment ne comporte aucune installation fonctionnant au gaz.

Le bâtiment Tertiaire/Data sera secouru au moyen des groupes électrogènes (18 GE). Ces groupes seront implantés dans un bâtiment spécifique.

9 cuves de carburant totalisant 960m³ seront enterrées. Ce stockage répondra à la réglementation ICPE sous la rubrique 3110. Un dossier spécifique sera transmis à la DRIEAT Le stockage d'hydrocarbure susceptible de créer une pollution des eaux ou des sols est associé à une capacité de rétention dont le volume sera au moins égal à la plus grande des deux valeurs suivantes :

- 100 % de la capacité du plus grand réservoir ;
- 50 % de la capacité totale des réservoirs associés.

Un dispositif de coupure manuelle, indépendant de tout équipement de régulation de débit, placé à l'extérieur des bâtiments, permettra d'interrompre l'alimentation en combustible liquide des appareils de combustion. Ce dispositif, clairement repéré et indiqué dans des consignes d'exploitation, est placé :

- Dans un endroit accessible rapidement et en toutes circonstances ;
- À l'extérieur et en aval du poste de livraison et/ou du stockage du combustible.

Il est parfaitement signalé et maintenu en bon état de fonctionnement et comporte une indication du sens de la manœuvre ainsi que le repérage des positions ouverte et fermée.

VII. Installations électriques (R4215-11-R4215-14 et R4215-15)

Les installations électriques seront réalisées conformément à la NFC15100.

Les câbles ou conducteurs seront de la catégorie C2 selon la classification et les modalités d'attestation de conformité définies dans l'arrêté du 21 juillet 1994 portant classification et attestation de conformité du comportement au feu des conducteurs et câbles électriques et agrément des laboratoires d'essais.

Les bâtiments équipés de panneaux photovoltaïques seront équipés des dispositions suivantes :

- Un dispositif de coupure pour l'intervention des services de secours sera mis en place et identifié à proximité de l'entrée du bâtiment.
- Un système de report d'information situé à proximité de la commande de coupure témoignant de la coupure de l'installation

Un personnel formé sera présent au PC sécurité pour intervenir sur les armoires électriques en cas de demande de coupure de courant de la part des services de secours.

VIII. Éclairage (R4215-13 et R4226-9)

Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera réalisé pour assurer le balisage de tous les dégagements horizontaux et verticaux, ces installations seront réalisées conformément à la NF C 14-100 et la NF C 15-100.

IX. Ascenseurs, escaliers mécaniques, trottoirs roulants (R.4216-26 et Art.8.1-A.05/08/92)

Les gaines des ascenseurs seront coupe-feu 1h00 et les portes palières des appareils seront pare-flammes ½ heure. Les ascenseurs répondront la norme NFS 81-70.

X. Moyens de secours (§ 4.2 ICPE 3110)

1) Moyens d'extinction (§ 4.2 ICPE 3110-29-25- R.4227-30)

Défense extérieure incendie :

Dans le cadre de la défense extérieure contre l'incendie, le SDIS 95 sera consulté afin de s'assurer que les hydrants sont en nombre suffisant avec les débits adaptés conformément à la D9. Le service des eaux sera également consulté.

Pour ce projet, nous avons déterminé la défense incendie sur la base de 180m³/h. Cette disposition pourra être modifiée après consultation du SDIS 95.

Système d'extinction automatique à eau

Pour des raisons assurantielles, le bâtiment sera sprinkler. La norme applicable sera définie ultérieurement (NFPA, APSAD). La ressource en eau servant au fonctionnement de cette installation ne viendra pas diminuer la défense extérieure incendie

Colonne sèche

Des colonnes sèches de diamètre 65mm équipées de 2 prises de 40mm par niveau seront implantées dans les cages d'escalier desservant les niveaux en superstructure du bâtiment tertiaire/Data.

Les orifices d'alimentation de ces colonnes sèches seront implantés en façade à proximité de chaque cage d'escalier à moins de 60 mètres d'un poteau d'incendie. Ces colonnes sèches seront conformes à la norme NFS 61-759.

Extincteurs à eau pulvérisée et CO2 :

- L'ensemble de l'établissement est couvert par des extincteurs à eau à raison d'un appareil minimum pour 200m².
- Des extincteurs CO2 sont disposés à proximité des armoires électriques.

2) Dispositions visant à faciliter l'action des sapeurs-pompiers

Le site sera doté d'un PC sécurité 24/24 composé d'un personnel qualifié et entraîné à la manœuvre des moyens de secours contre l'incendie et à l'évacuation du public.

Un plan schématique dit « plan d'intervention », sous forme de pancarte inaltérable sera apposé aux accès des bâtiments afin de faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers.

Les plans d'intervention et d'évacuation répondront à la norme NFS 60-303.

Un plan de défense incendie sera établi par l'exploitant, en se basant sur les scénarios d'incendie les plus défavorables de ses installations (feu de réservoirs, feu de rétention).

Le plan de défense incendie contiendra :

Les schémas d'alarme et d'alerte décrivant les actions à mener à compter de la détection d'un incendie (l'origine et la prise en compte de l'alerte, l'appel des secours extérieurs, la liste des interlocuteurs internes et externes) ;

- L'organisation de la première intervention et de l'évacuation face à un incendie en périodes ouvrées ;
- Les modalités d'accueil des services d'incendie et de secours en périodes ouvrées et non ouvrées ;
- La justification des compétences du personnel susceptible, en cas d'alerte, d'intervenir avec des extincteurs et des robinets d'incendie armés et d'interagir sur les moyens fixes de protection incendie, notamment en matière de formation, de qualification et d'entraînement
- Les plans d'implantation installations, stockages extérieurs, bâtiments. Les plans font figurer l'implantation des murs coupe-feu
- Les plans des réseaux d'eau prévus
- Des consignes précises pour l'accès des secours avec des procédures pour accéder à tous les lieux
- Le plan de situation décrivant schématiquement l'alimentation des différents points d'eau ainsi que l'emplacement des vannes de barrage sur les canalisations, et les modalités de mise en œuvre, en toutes circonstances, de la ressource en eau nécessaire à la maîtrise de l'incendie de chaque cellule
- La description du fonctionnement opérationnel du système d'extinction automatique,
- La localisation des commandes des équipements de désenfumage
- La localisation des interrupteurs centraux prévus.

3) Système de sécurité incendie : Équipement d'alarme de type 1

L'ensemble immobilier (2 bâtiments) sera protégé par un Système de Sécurité Incendie de catégorie A avec un équipement d'alarme de type 1.

Il y aura 2 zones d'alarme une par bâtiment).

L'alarme sera audible dans l'ensemble des bâtiments y compris dans les locaux bruyants (présence de diffuseurs lumineux).

La détection incendie mise en place sera adaptée au risque.

Des déclencheurs manuels seront placés au droit de chaque escalier ou de chaque issue donnant sur l'extérieur.

Le désenfumage des locaux ne sera pas automatique. Il sera commandé manuellement depuis le CMSI du SSI de catégorie A.

Le SSI de catégorie A sera implanté dans le PC sécurité du bâtiment et sous surveillance 24/24.

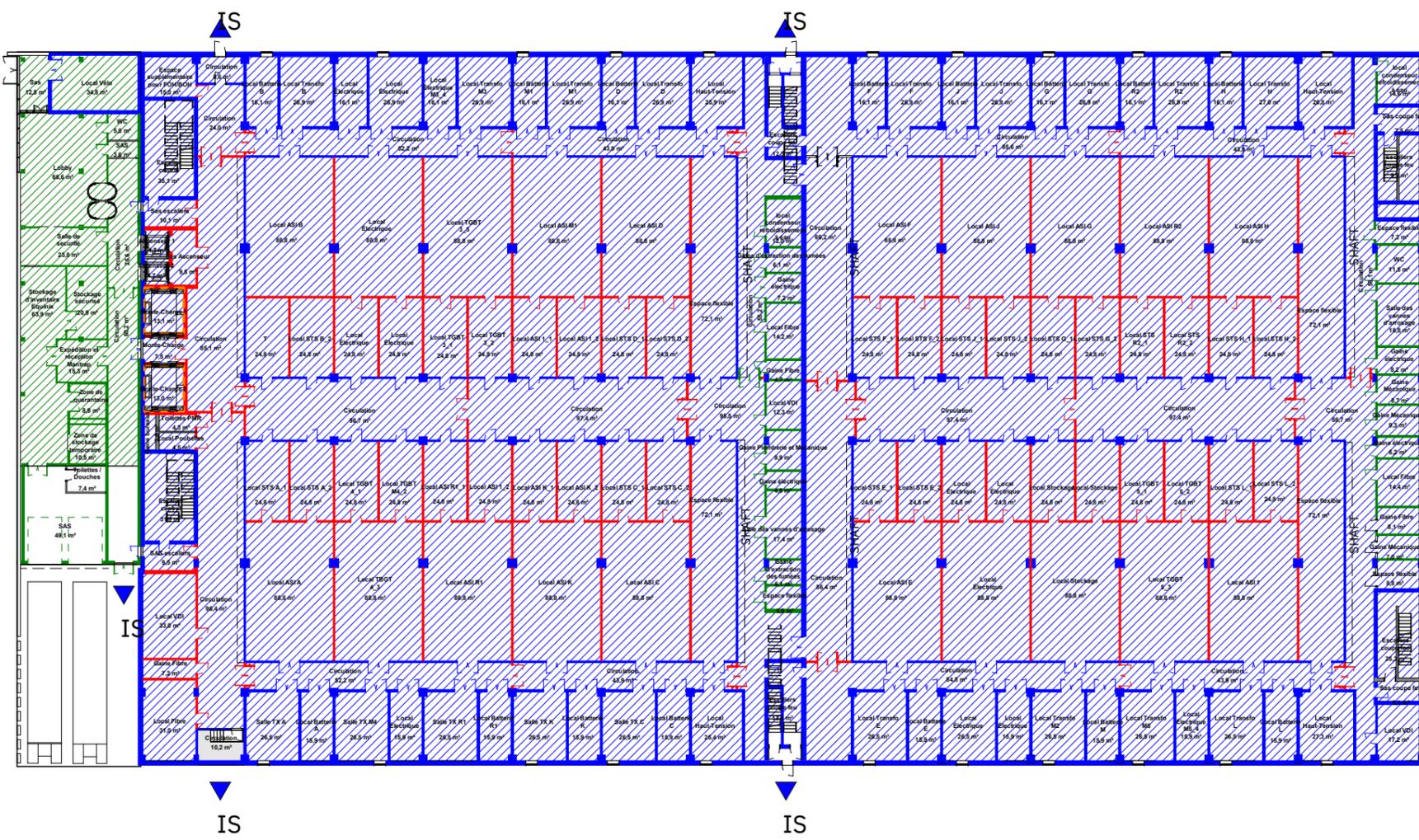
Un cahier des charges fonctionnel SSI sera rédigé pour définir les scénarios de mise en sécurité du bâtiment.

Les locaux batterie seront équipés de détecteur d'hydrogène indépendant du SSI qui mettront à l'arrêt l'installation fonctionnant avec les batteries et une alarme technique sera remontée au PC sécurité

4) Système d'alerte (R.4227-34 et R.4227-35)

L'établissement sera doté d'un téléphone urbain.

- Mur CF 2H
- Mur CF 1H30
- Mur CF 1H
- Portes CF 2H
- Portes CF 1H30
- Portes CF 1H
- Plancher CF 2H
- Plancher CF 1H30
- Plancher CF 1H
- Cuve journalière



EXPLOITANT EQUINIX 114 Rue Ambroise Croizat 93200 Saint Denis Tel: 01 48 17 65 46	MAÎTRE D'OUVRAGE DMD DATA 8 Rue de Lincoln 75008 Paris Tel: 01 48 17 65 46
ARCHITECTE ENIA Architectes 73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet Tel: 01 84 03 04 10	ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE Atelier Perchaud 142 Rue de Rivoli 75001 PARIS Tel: 06 12 68 51 04
BET STRUCTURE TERRELL 40 av. Pierre Lefaucheur 92100 Boulogne - Billancourt Tel: 01 46 21 07 46	COORDINATION DES ETUDES ET BIM MANAGEMENT IMODIS 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 41 39 06 66
INGENIEUR ENVIRONNEMENT EODD Ingénieurs Conseils 50 Rue Albert 75013 Paris Tel: 0 4 72 76 06 90	BET ELECTRICITE FLUIDES CCingénierie 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 47 77 67 00
PAYSAGISTE STEPHANIE MALLIER Ecole du Val de Drôme Place Michel Paulus 26400 Eurre Tel: 06 26 21 46 52	BET VRD HERA Infrastructures Aménagement Conseil 1 rue des Etangs 91590 BAULNE
BUREAU DE CONTROLE Socotec 4 rue du Colonel Driant 75001 PARIS Tel: 0 1 44 76 16 16	INGENIEUR ACOUSTICIEN LASA 26 Rue Bénard 75014 Paris Tel: 01 43 13 34 00

Rue Charles Michel
95100 Argenteuil

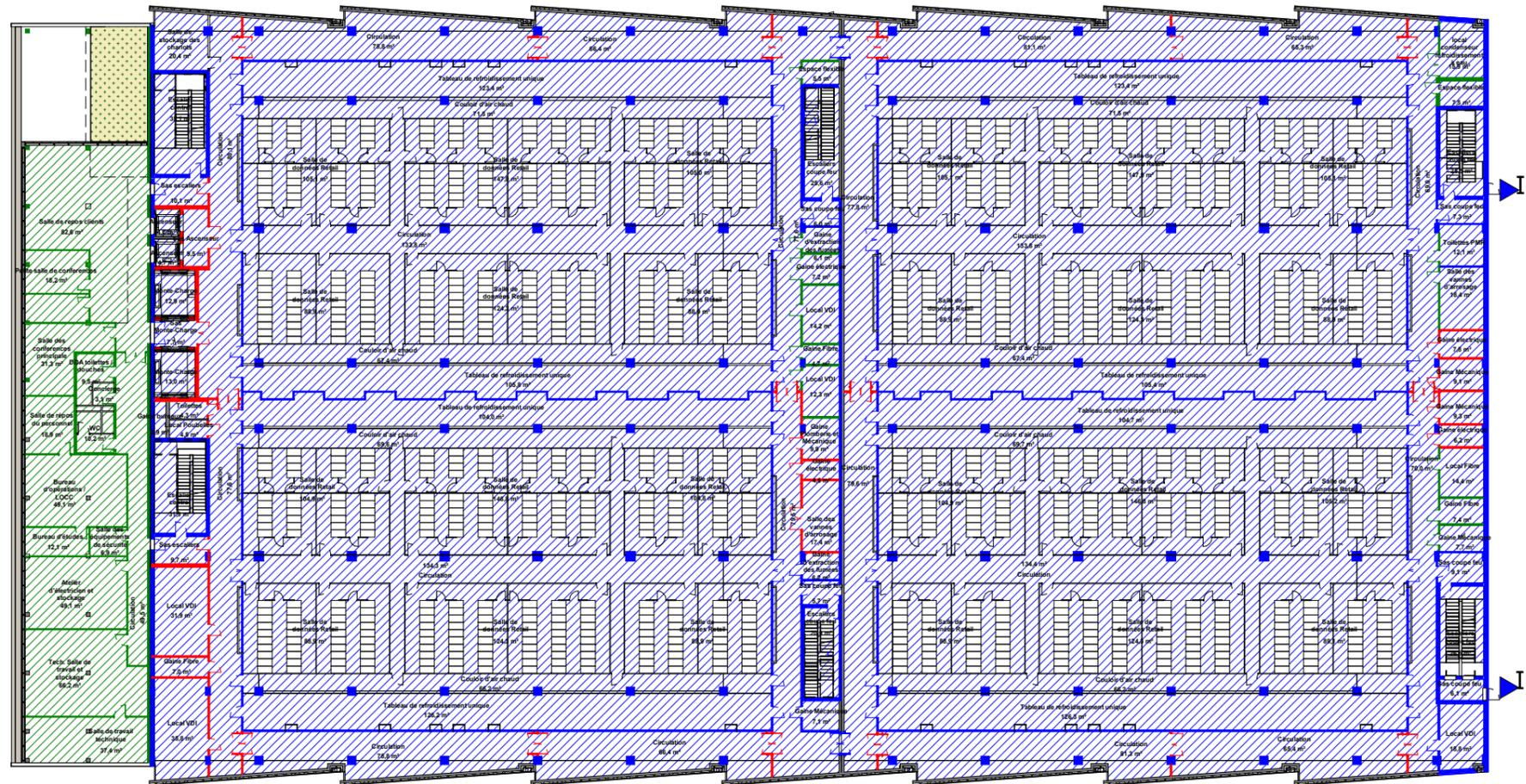
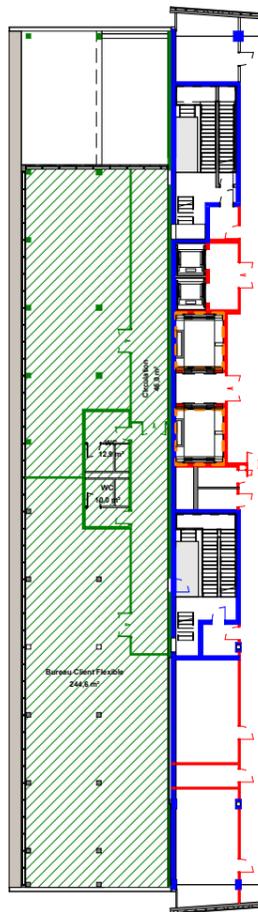
TITRE
PLAN DES PAROIS
COUPE-FEU - BATIMENT
PRINCIPAL RDC

PLAN DE REPERAGE

NUMERO DE FEUILLE	PHASE DU PROJET	FORMAT
PC40-1	PC	A3
ECHELLE	VERIFIÉ PAR	VALIDÉ PAR
1 : 500		
DATE DE REVISION		

EMETTEUR enia ARCHITECTES		73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet
PR	F.TY	DIS
NUM	LEV	VOL
CLAS	OR	REV

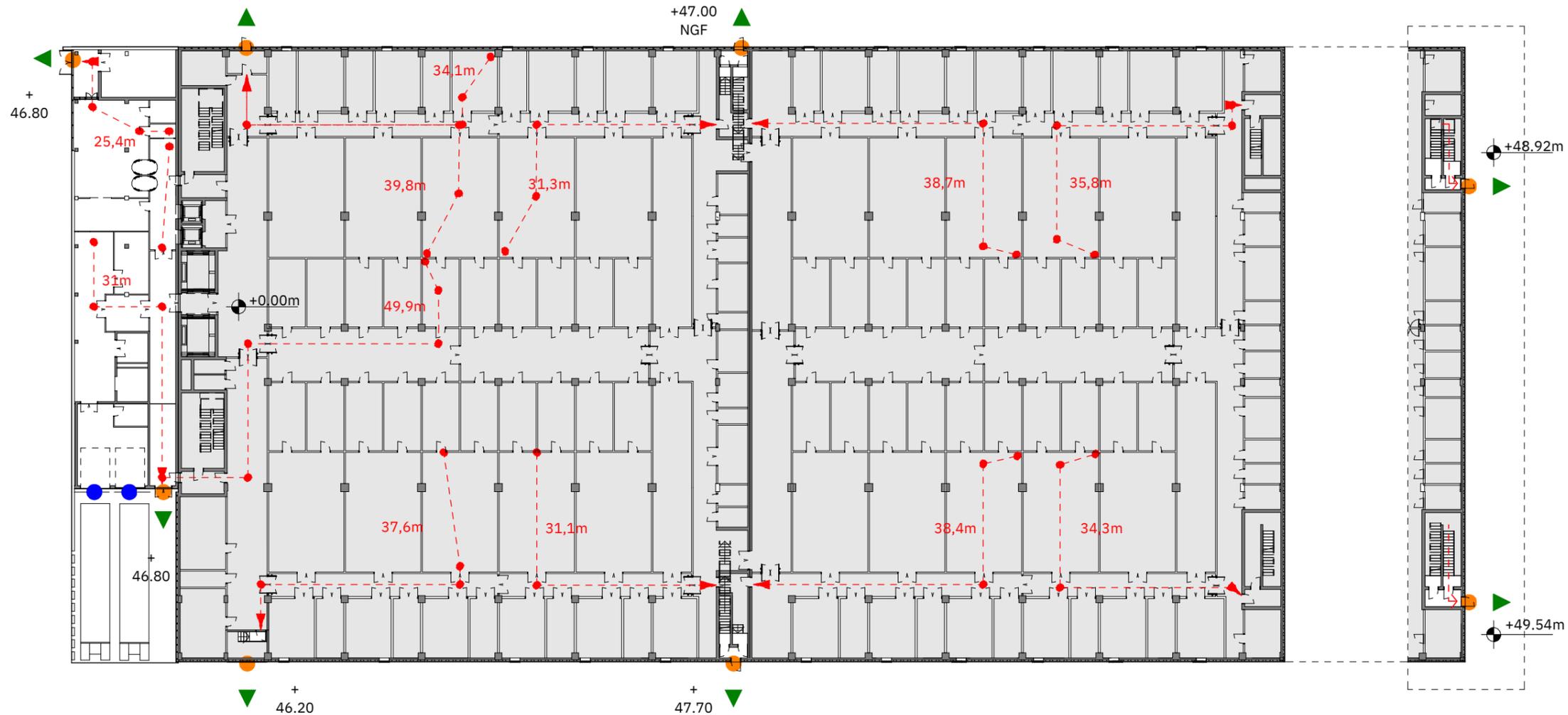
PLAN Bureaux R+2, R+3



- Mur CF 2H
- Mur CF 1H30
- Mur CF 1H
- Portes CF 2H
- Portes CF 1H30
- Portes CF 1H
- Plancher CF 2H
- Plancher CF 1H30
- Plancher CF 1H
- Cuve journalière

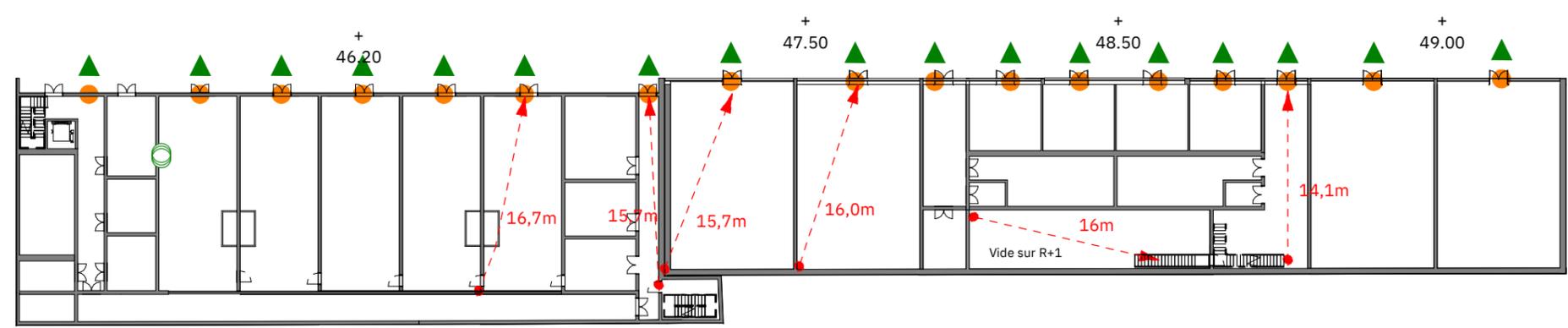
EXPLOITANT EQUINIX 114 Rue Amérisse Croizat 93200 Saint Denis Tel: 01 48 17 65 46	MAÎTRE D'OUVRAGE DMD DATA 8 Rue de Lincoln 75008 Paris Tel:
ARCHITECTE ENIA Architectes 73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet Tel: 01 84 03 04 10	ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE Atelier Perchaud 142 Rue de Rivoli 75001 PARIS Tel: 06 12 68 51 04
BET STRUCTURE TERRELL 40 av. Pierre Leflaucheur 92100 Boulogne - Billancourt Tel: 01 46 21 07 46	COORDINATION DES ETUDES ET BIM MANAGEMENT IMODIS 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 41 39 06 66
INGENIEUR ENVIRONNEMENT EODD Ingénieurs Conseils 50 Rue Albert 75013 Paris Tel: 0 4 72 76 06 90	BET ELECTRICITE FLUIDES CCingénierie 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 47 77 67 00
PAYSAGISTE STEPHANIE MALLIER Ecole du Val de Drome Place Michel Paulus 26400 Eurre Tel: 06 26 21 46 52	BET VRD HERA Infrastructures Aménagement Conseil 1 rue des Etangs 91590 BAULNE
BUREAU DE CONTROLE Socotec 4 rue du Colonel Driant 75001 PARIS Tel: 0 1 44 76 16 16	INGENIEUR ACOUSTICIEN LASA 26 Rue Bénard 75014 Paris Tel: 01 43 13 34 00

Rue Charles Michel 95100 Argenteuil		
TITRE PLAN DES PAROIS COUPE-FEU - BATIMENT PRINCIPAL R+1/R+2/R+3		
PLAN DE REPERAGE		
NUMERO DE FEUILLE PC40-2	PHASE DU PROJET PC	FORMAT A3
ECHELLE 1 : 500	VERIFIE PAR	VALIDE PAR
DATE DE REVISION		
EMETTEUR enia ARCHITECTES		73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet
PR	F.TY	DIS
NUM	LEV	VOL
CLAS	OR	REV



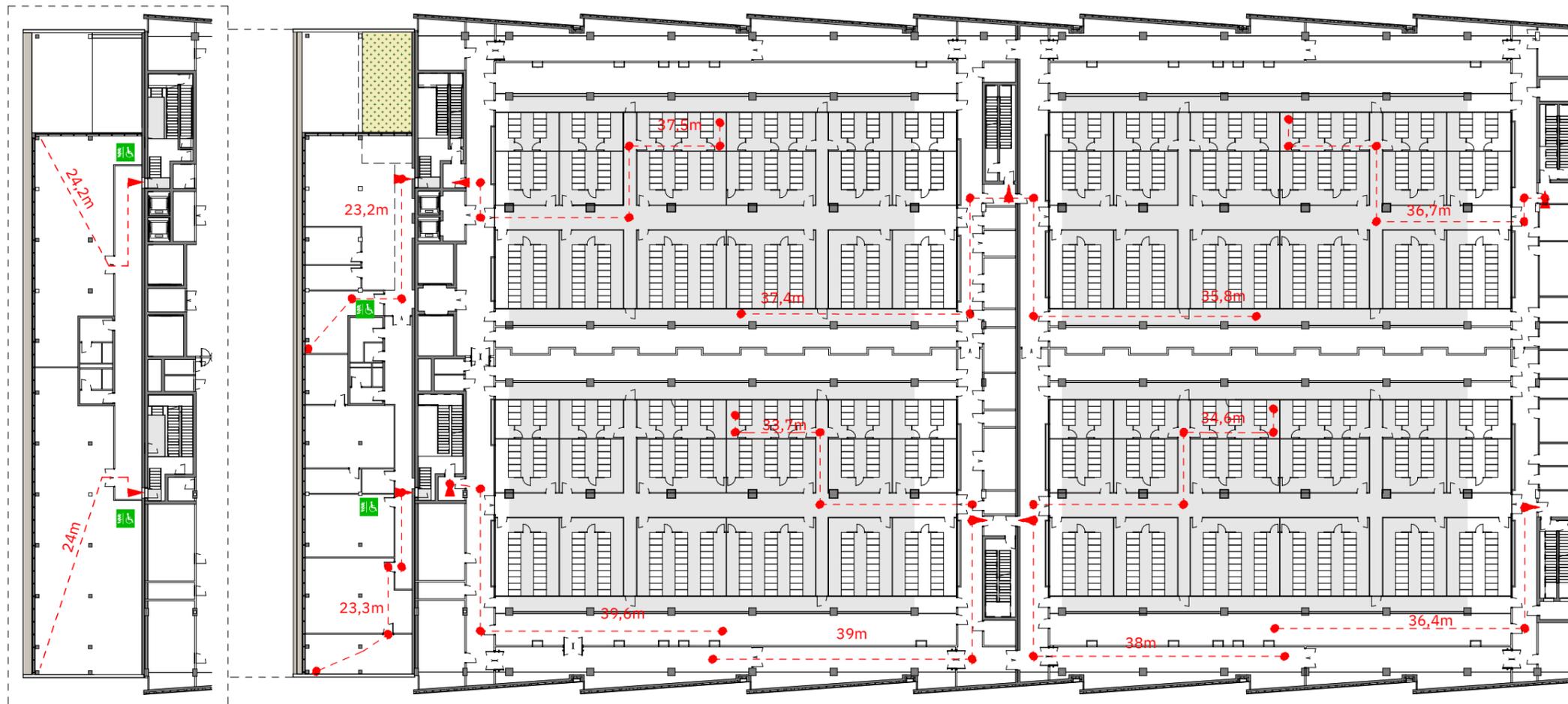
-  Issues de secours
-  Espace attente sécurisé
-  Portes coulissantes
-  Pte 1UP / 3UP
-  Distance à parcourir

Issues de secours en demi-niveau

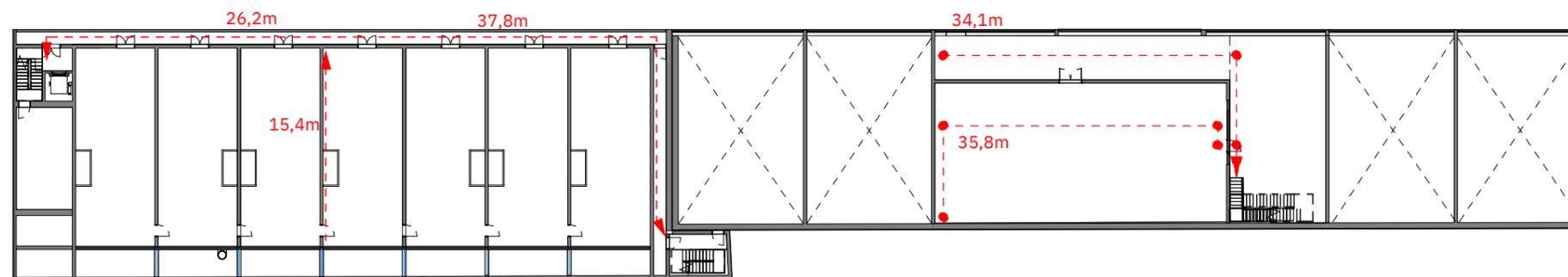


EXPLOITANT EQUINIX 114 Rue Ambroise Croizat 93200 Saint Denis Tel: 01 48 17 65 46	MAÎTRE D'OUVRAGE DMD DATA 8 Rue de Lincoln 75008 Paris Tel:
ARCHITECTE ENIA Architectes 73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolelet Tel: 01 84 03 04 10	ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE Atelier Perchaud 142 Rue de Rivoli 75001 PARIS Tel: 06 12 68 51 04
BET STRUCTURE TERRELL 40 av. Pierre Leflaucheur 92100 Boulogne - Billancourt Tel: 01 46 21 07 46	COORDINATION DES ETUDES ET BIM MANAGEMENT IMOGIS 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 41 39 06 66
INGENIEUR ENVIRONNEMENT EODD Ingénieurs Conseils 50 Rue Albert 75013 Paris Tel: 0 4 72 76 06 90	BET ELECTRICITE FLUIDES CCingénierie 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 47 77 67 00
PAYSAGISTE STEPHANIE MALLIER Ecole du Val de Drôme Place Michel Paulus 26400 Eurre Tel: 06 26 21 46 52	BET VRD HERA Infrastructures Aménagement Conseil 1 rue des Etangs 91590 BAULNE
BUREAU DE CONTROLE Socotec 4 rue du Colonel Driant 75001 PARIS Tel: 0 1 44 76 16 16	INGENIEUR ACOUSTICIEN LASA 26 Rue Bénard 75014 Paris Tel: 01 43 13 34 00

Rue Charles Michel 95100 Argenteuil		
TITRE PLAN DEGAGEMENT RDC		
PLAN DE REPERAGE		
NUMERO DE FEUILLE PC40-4	PHASE DU PROJET	FORMAT A3
ECHELLE 1 : 500	VERIFIE PAR	VALIDE PAR
DATE DE REVISION		
EMETTEUR enia ARCHITECTES		73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolelet
PR	F.TY	DIS
NUM	LEV	VOL
CLAS	OR	REV



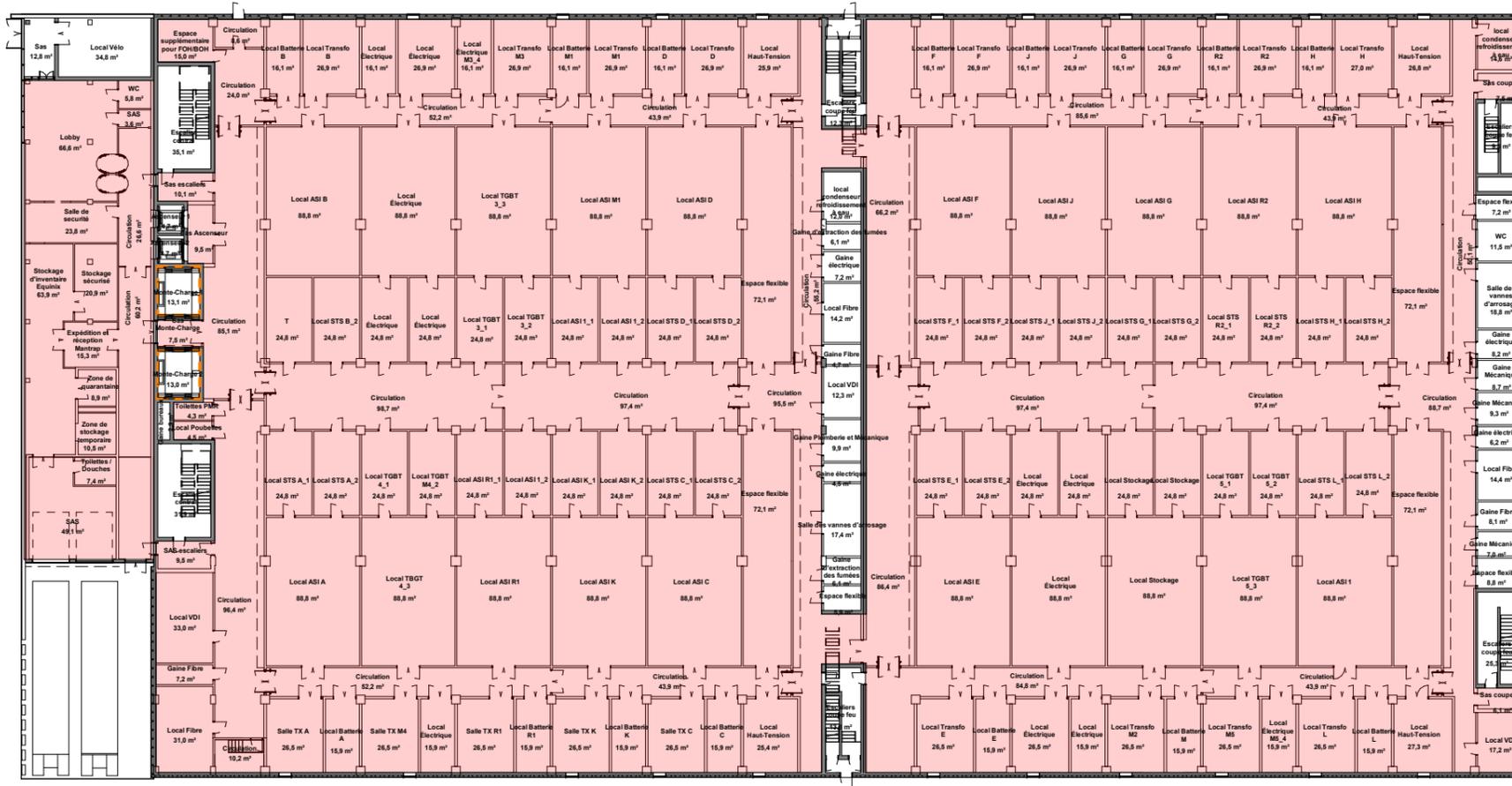
étage courant Bureaux



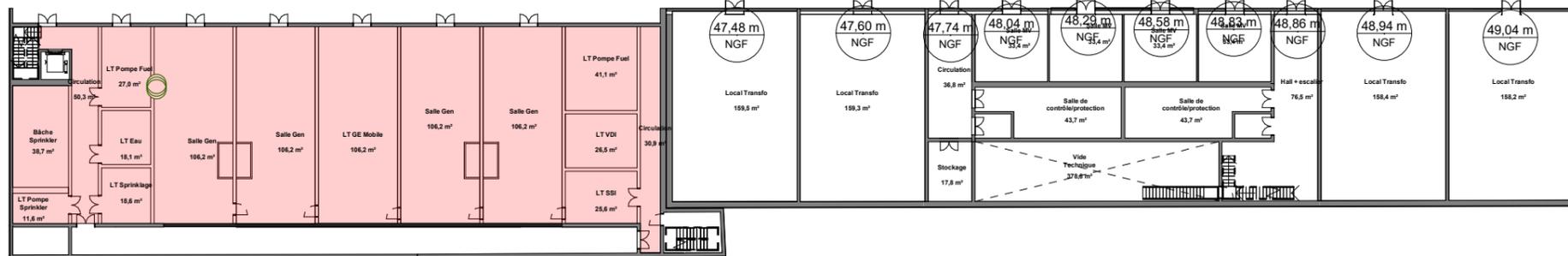
-  Issues de secours
-  Espace attente sécurisé
-  Portes coulissantes
-  Pte 1UP / 3UP
-  Distance à parcourir

EXPLOITANT EQUINIX 114 Rue Ambroise Croizat 93200 Saint Denis Tel: 01 48 17 65 46	MAÎTRE D'OUVRAGE DMD DATA 8 Rue de Lincoln 75008 Paris Tel:
ARCHITECTE ENIA Architectes 73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet Tel: 01 84 03 04 10	ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE Atelier Perchaud 142 Rue de Rivoli 75001 PARIS Tel: 06 12 68 51 04
BET STRUCTURE TERRELL 40 av. Pierre Leflaucheur 92100 Boulogne - Billancourt Tel: 01 46 21 07 46	COORDINATION DES ETUDES ET BIM MANAGEMENT IMOGIS 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 41 39 06 66
INGENIEUR ENVIRONNEMENT EODD Ingénieurs Conseils 50 Rue Albert 75013 Paris Tel: 0 4 72 76 06 90	BET ELECTRICITE FLUIDES CCingénierie 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 47 77 67 00
PAYSAGISTE STEPHANIE MALLIER Ecole du Val de Drôme Place Michel Paulus 26400 Eurre Tel: 06 26 21 46 52	BET VRD HERA Infrastructures Aménagement Conseil 1 rue des Etangs 91590 BAULNE
BUREAU DE CONTROLE Socotec 4 rue du Colonel Driant 75001 PARIS Tel: 0 1 44 76 16 16	INGENIEUR ACOUSTICIEN LASA 26 Rue Bénard 75014 Paris Tel: 01 43 13 34 00

Rue Charles Michel 95100 Argenteuil		
TITRE		
PLAN DEGAGEMENT R+1		
PLAN DE REPERAGE		
NUMERO DE FEUILLE	PHASE DU PROJET	FORMAT
PC40-5		A3
ECHELLE	VERIFIÉ PAR	VALIDÉ PAR
1 : 500		
DATE DE REVISION		
EMETTEUR		
		73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet
PR	F.TY	DIS
NUM	LEV	VOL
CLAS	OR	REV



Zone Sprinklage



EXPLOITANT EQUINIX 114 Rue Ambroise Croizat 93200 Saint Denis Tel: 01 48 17 65 46	MAÎTRE D'OUVRAGE DMD DATA 8 Rue de Lincoln 75008 Paris Tel:
ARCHITECTE ENIA Architectes 73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet Tel: 01 84 03 04 10	ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE Atelier Perchaud 142 Rue de Rivoli 75001 PARIS Tel: 06 12 68 51 04
BET STRUCTURE TERRELL 40 av. Pierre Lefaucheur 92100 Boulogne - Billancourt Tel: 01 46 21 07 46	COORDINATION DES ETUDES ET BIM MANAGEMENT IMODIS 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 41 39 06 66
INGENIEUR ENVIRONNEMENT EODD Ingénieurs Conseils 50 Rue Albert 75013 Paris Tel: 0 4 72 76 06 90	BET ELECTRICITE FLUIDES CCingénierie 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 47 77 67 00
PAYSAGISTE STEPHANIE MALLIER Ecole du Val de Drôme Place Michel Paulus 26400 Eurre Tel: 06 26 21 46 52	BET VRD HERA Infrastructures Aménagement Conseil 1 rue des Etangs 91590 BAULNE
BUREAU DE CONTROLE Socotec 4 rue du Colonel Driant 75001 PARIS Tel: 0 1 44 76 16 16	INGENIEUR ACOUSTICIEN LASA 26 Rue Bénard 75014 Paris Tel: 01 43 13 34 00

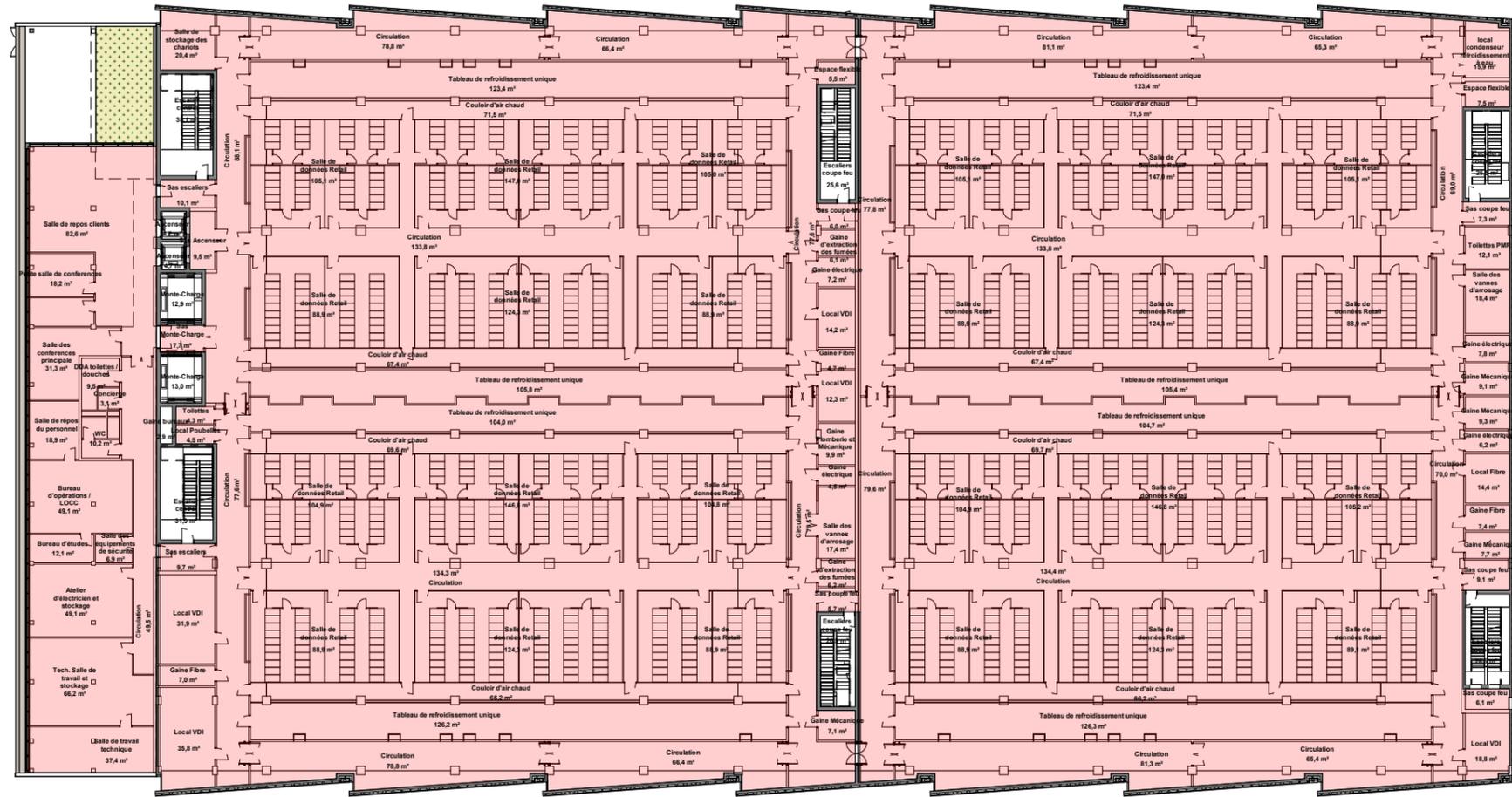
Rue Charles Michel
95100 Argenteuil

TITRE
ZONE SPRINKLAGE - PLAN RDC

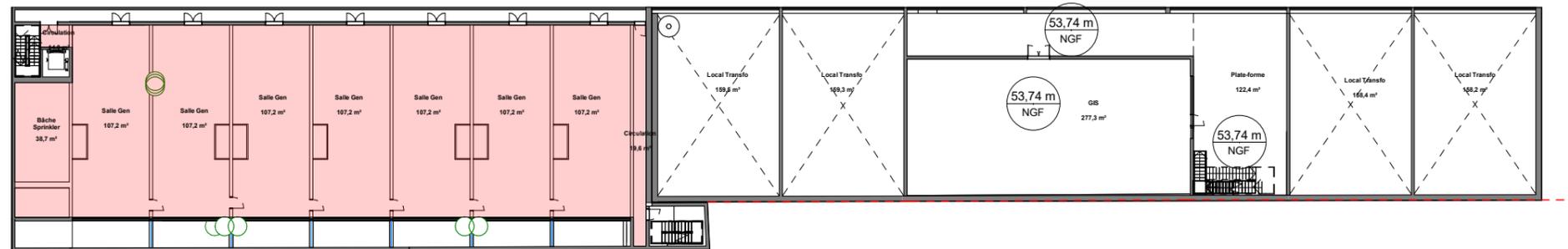
PLAN DE REPERAGE

NUMERO DE FEUILLE PC40-6	PHASE DU PROJET PC	FORMAT A3
ECHELLE 1 : 500	VERIFIE PAR	VALIDE PAR
DATE DE REVISION		

EMETTEUR enia ARCHITECTES		73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet						
PR	F.TY	DIS	NUM	LEV	VOL	CLAS	OR	REV



Zone Sprinklage



EXPLOITANT EQUINIX 114 Rue Ambroise Croizat 93200 Saint Denis Tel: 01 48 17 65 46	MAÎTRE D'OUVRAGE DMD DATA 8 Rue de Lincoln 75008 Paris Tel:
ARCHITECTE ENIA Architectes 73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet Tel: 01 84 03 04 10	ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE Atelier Perchaud 142 Rue de Rivoli 75001 PARIS Tel: 06 12 68 51 04
BET STRUCTURE TERRELL 40 av. Pierre Leffauchoux 92100 Boulogne - Billancourt Tel: 01 46 21 07 46	COORDINATION DES ETUDES ET BIM MANAGEMENT IMOGIS 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 41 39 06 66
INGENIEUR ENVIRONNEMENT EODD Ingénieurs Conseils 50 Rue Albert 75013 Paris Tel: 0 4 72 76 06 90	BET ELECTRICITE FLUIDES CCingénierie 28 rue Diderot 92000 NANTERRE Tel: 0 1 47 77 67 00
PAYSAGISTE STEPHANIE MALLIER Ecole du Val de Drôme Place Michel Paulus 26400 Eurre Tel: 06 26 21 46 52	BET VRD HERA Infrastructures Aménagement Conseil 1 rue des Etangs 91590 BAULNE
BUREAU DE CONTROLE Socotec 4 rue du Colonel Driant 75001 PARIS Tel: 0 1 44 76 16 16	INGENIEUR ACOUSTICIEN LASA 26 Rue Bénard 75014 Paris Tel: 01 43 13 34 00

Rue Charles Michel
95100 Argenteuil

TITRE
ZONE SPRINKLAGE - PLAN R+1

PLAN DE REPERAGE

NUMERO DE FEUILLE	PHASE DU PROJET	FORMAT
PC40-7	PC	A3
ECHELLE	VERIFIÉ PAR	VALIDÉ PAR
1 : 500		
DATE DE REVISION		

EMETTEUR enia ARCHITECTES		73 Rue Victor Hugo 93170 Bagnolet						
PR	F.TY	DIS	NUM	LEV	VOL	CLAS	OR	REV

DATA CENTER EQUINIX

Rue Charles Michels

95100 Argenteuil

Exploitant



EQUINIX

114 Rue Ambroise Croizat
93200 Saint Denis
Tel: 01 48 17 65 46

Maîtrise d'Ouvrage

DMD DATA

8 Rue de Lincoln
75008 Paris
Tel:

Coordination des Etudes & BIM Mangement



IMOGIS

28, Rue Diderot
92000 Nanterre
Tel : 01 41 39 06 66



Architecte

ENIA Architectes

73 Rue Victor Hugo
93170 Bagnole
Tel : 01 84 03 04 34



Structure

TERRELL

40 avenue Pierre Lefauchaux
92100 Boulogne-Billancourt
Tel : 01 46 21 07 46



Assistant Maîtrise d'ouvrage

Atelier Perchaud

142 Rue de Rivoli
75001 PARIS
Tel :06 12 68 51 04

Environnement



EODD Ingénieurs Conseils

50 Rue Albert
75013 Paris
Tel :0 4 72 76 06 90



Bet Electricite Fluides

CCingénierie

28 rue Diderot
92000 NANTERRE
Tel : 0 1 47 77 67 00



Paysagiste

STEPHANIE MALLIER

Écosite du Val de Drôme
Place Michel Paulus
26400 Eurre
Tel : 06 26 21 46 52



BET VRD

HERA

Infrastructures Aménagement
Conseil
1 rue des Etangs
91590 BAULNE



Bureau De Controle

Socotec

Tour Pacific, 13 Cr Valmy 11
92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Tel : 0 1 44 76 16 16



Ingenieur Acousticien

LASA

26 Rue Bénard
75014 Paris
Tel:01 43 13 34 00

Emetteur



Plan de repérage

Annexe 04 - Notice acoustique

DATE D'INDICE : 28/11/2024

ECH :

PA16

PC

PC4-4

AFFAIRE

EMETTEUR

PHASE

NIVEAU

NUMERO

INDICE

Maitrise d'ouvrage :

EQUINIX

Architecte Mandataire Maitrise d'œuvre :

ENIA Architectes

73 rue Victor Hugo

93170 Bagnolet - FRANCE



*L'ingénierie
acoustique et vibratoire
depuis 1975*

PARIS

LYON

BORDEAUX

MARSEILLE

RENNES

NANTES

TOULOUSE

ANNECY

ANTILLES

GUYANE

CONSTRUCTION D'UN DATACENTER (PA16)

ARGENTEUIL (95)

Rapport d'étude acoustique :

Etude d'impact sonore ICPE soumise à autorisation

PARIS

Siège social

26, rue Bénard

75014 PARIS

Tél. +33(0) 1 43 13 34 00

contact@lasa.fr

Siret 302 506 480 00086

www.lasa.fr

S.A.R.L au capital de 235 698€

R.C.S PARIS B 302 506 480

APE 7112B

TVA FR62 302 506 480

Document rédigé par : Paul VINCENT

Vérifié par : Sebastien CARDIN

Le : 21/10/2024

Dossier : 2405-5894-SC



SOMMAIRE

1	OBJET	4
3	RAPPEL DE LA REGLEMENTATION	5
4	NIVEAUX DE BRUIT RÉSIDUEL DE RÉFÉRENCE	6
4.1	Mesures de bruit résiduel LASA	6
4.2	Mesures de bruit résiduel AVLS (PA12)	7
4.3	Résiduel pris en compte dans l'étude	8
5	HYPOTHÈSES DE SIMULATION :	11
5.1	MODÉLISATION NUMÉRIQUE 3D DU SITE	11
5.2	SOURCES DE BRUITS EXTÉRIEURES	11
5.2.1	CHILLERS	11
5.2.2	AEROCONDENSEUR / VRV	12
5.2.3	CTA	13
5.2.4	EXTRACTEUR	14
5.2.5	TRANSFORMATEUR DANS LE LOCAL SOUS-STATION	15
5.2.6	GROUPES ÉLECTROGÈNES	16
5.3	Mode de fonctionnement des équipements / scénarii d'études	17
6	TRAITEMENTS D'ATTENUATION SONORE	18
6.1	CHILLERS	18
6.1.1	SCHEMAS DE PRINCIPES TERRASSE CHILLERS	18
6.1.2	Description des traitements acoustiques	20
6.1.2.1	Caractéristiques de l'enceinte du local CHILLER	20
6.1.2.2	Caractéristiques des blocs-portes du local technique	20
6.1.2.3	PAS Air neuf	20
6.1.2.4	Régime de fonctionnement réduit en période nocturne	20
6.2	GROUPE ÉLECTROGÈNE	21
6.2.1	SCHEMAS DE PRINCIPES GE EN LOCAL TECHNIQUE	21
6.2.2	Description des traitements acoustiques GE	22
6.2.2.1	Parois verticales	22
6.2.2.2	Mur fusible	22
6.2.2.3	Planchers / couverture	22
6.2.2.4	Traitements absorbants sur l'ensemble les parois des locaux techniques	22
6.2.2.5	Caractéristiques des blocs-portes des locaux techniques donnant sur l'extérieur	22
6.2.2.6	Air neuf GE - PAS AN	23
6.2.2.7	Rejet d'air	23
6.2.2.8	Carneau maçonné - Rejet d'air	23
6.2.2.9	Echappement	23
6.3	TRANSFORMATEUR EN SOUS STATION	24
6.3.1	SCHEMAS DE PRINCIPES TRANSFORMATEURS EN SOUS STATION	24
6.3.2	DESCRIPTION DES TRAITEMENTS ACOUSTIQUE TRANSFORMATEURS	24
6.3.2.1	Ventelles acoustiques en parois des locaux transformation	24
6.4	AEROCONDENSEUR/VRV	25
6.4.1	SCHEMAS DE PRINCIPE AEROCONDENSEUR/VRV	25
6.4.2	Description des traitements acoustiques AEROCONDENSEURS/VRV	26
6.4.2.1	Conduits absorbant au droit des Rejet d'Air	26
6.4.2.2	Régime de fonctionnement réduit en période nocturne	26
6.5	EXTRACTEURS	26

7	RÉSULTATS DE CALCULS.....	27
7.1	Localisation des récepteurs de calculs.....	27
7.2	Résultats des calculs	28
7.2.1	SCENARIO A – Fonctionnement normal.....	28
7.2.2	SCENARIO B – Mode maintenance GE (1 seul GE)	29
7.2.3	SCENARIO C – Mode urgence GE (18 GE).....	30
7.3	Interprétation des résultats prévisionnels	31
8	OBLIGATIONS DES ENTREPRISES.....	32

1 OBJET

Dans le cadre de l'installation d'un DATA CENTER classé ICPE situé au croisement de la rue Charles Michels et de la rue de la Fosse aux Loups à Argenteuil (95), le présent rapport expose les résultats de l'étude d'impact sonore ICPE pour :

1. **Scenario A - Fonctionnement normal : 28 CHILLERS + 8 AEROCONDENSEURS + 5 CTA + 13 EXTRACTEURS + 4 transformateurs local sous-station**
2. **Scenario B - Fonctionnement maintenance des GE : SCENARIO A + 1 GE**
3. **Scenario C - Fonctionnement d'urgence : SCENARIO A + 18 GE en simultané**

2 DEFINITIONS

Afin de préciser quelque peu la signification de la terminologie acoustique utilisée dans ce rapport, les principales définitions sont rappelées ci-après.

- **Bruit ambiant** : Bruit total existant dans une situation donnée pendant un intervalle de temps donné. Il est composé de l'ensemble des bruits émis par toutes les sources proches et éloignées.
- **Bruit particulier** : Composante du bruit ambiant qui peut être identifiée spécifiquement et que l'on désire distinguer du bruit ambiant notamment parce qu'il est l'objet d'une requête. Ce peut être, par exemple, un bruit dont la production ou la transmission est inhabituelle dans une zone résidentielle ou un bruit émis ou transmis dans une pièce d'habitation du fait du non-respect des règles de l'art de la construction ou des règles de bon usage des lieux d'habitation.
- **Bruit résiduel** : Bruit ambiant, en l'absence du (des) bruit(s) particulier(s), objet(s) de la requête considérée. Ce peut être par exemple, dans un logement, l'ensemble des bruits habituels provenant de l'extérieur et des bruits intérieurs correspondant à l'usage normal des locaux et équipements.
- **Emergence sonore** : Modification temporelle du niveau du bruit ambiant induite par l'apparition ou la disparition d'un bruit particulier. Cette modification porte sur le niveau sonore global ou sur le niveau sonore spectrale mesuré dans une bande quelconque de fréquence.
- **Indice fractile** : A partir de l'évolution temporelle du niveau sonore, est calculé le niveau acoustique fractile correspondant au niveau de pression acoustique pondéré A qui est dépassé pendant N% de l'intervalle de temps considéré; il est noté LN%. Par conséquent, l'indice fractile L1 correspond au niveau sonore atteint ou dépassé pendant 1% du temps d'observation, L50 pendant 50% du temps.... Des calculs statistiques permettent de déterminer les niveaux de pression acoustique fractiles L1, L5, L10, L50, L90 et L95. On considère que les L5, L50 et L95 représentent respectivement les niveaux maximum, moyen et minimum perçus à chaque point d'observation pendant l'intervalle de mesurage considéré.
- **Niveau sonore / Niveau de pression acoustique continu équivalent** : La force d'un bruit se caractérise par l'amplitude p de la variation de la pression par rapport à la pression atmosphérique moyenne. L'échelle de la perception des sons ne correspond pas à la variation linéaire de l'intensité réelle. En fait, la sensation varie comme le logarithme de l'excitation. On exprime alors le niveau sonore en décibel (dB). Ce niveau se caractérise par le rapport logarithmique entre la pression acoustique p et une pression acoustique de référence p0 (2×10^{-5} Pascal) : $L_p = 20 \log p/p_0$.
Lorsqu'on désire caractériser par un seul nombre la force d'un bruit représentatif de la sensibilité de l'oreille humaine, toutes les fréquences composant le bruit sont alors évaluées de la même manière qu'elles le seraient par l'oreille. Le bruit est alors caractérisé par son niveau global pondéré A ou niveau en dB(A). Afin de caractériser un bruit fluctuant par une seule valeur, on calcule le niveau de pression acoustique continu équivalent noté L_{eq} . Le niveau sonore équivalent est par définition le niveau continu stable qui contiendrait autant d'énergie que le niveau réel fluctuant dans le temps au cours de la période considérée. Le niveau sonore équivalent peut être pondéré A, il est alors noté L_{Aeq} .
- **Tonalité marquée** : La tonalité marquée est détectée dans un spectre non pondéré de tiers d'octave quand la différence de niveaux entre la bande de 1/3 d'octave et les quatre bandes de 1/3 d'octave les plus proches (les 2 bandes immédiatement inférieures et les 2 bandes immédiatement supérieures) atteint ou dépasse les niveaux indiqués dans le tableau ci-dessous pour la bande considérée :

63 Hz à 315 Hz	400 Hz à 1 250 Hz	1 600 Hz à 6,3 kHz
10 dB	5 dB	5 dB

Les bandes sont définies par la fréquence centrale de tiers d'octave. Pour cela, examiner séparément la différence de niveau avec la moyenne énergétique des deux bandes inférieures et la différence de niveau avec la moyenne énergétique des deux bandes supérieures

3

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

Le projet d'implantation DATA CENTER est une ICPE soumise à autorisation. En conséquence, les exigences acoustiques fixées dans l'Arrêté du 23 janvier 1997, relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement, devront être respectées.

Textes réglementaires concernant les Installations classées pour la protection de l'environnement

Les équipements techniques du projet étant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les 2 textes réglementaires suivants s'appliquent :

- **L'arrêté du 23 janvier 1997**, relatif à la limitation des bruits aériens émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement **ICPE soumises à autorisation**

Le tableau suivant synthétise les exigences de l'arrêté du 23 janvier 1997 concernant les émergences sonores à ne pas dépasser en Zone à Emergence Réglementée (ZER¹) et les niveaux sonores *maximale* à ne pas dépasser en limite de propriété du projet :

Période réglementaire	Emergence admissible [dB(A)] ⁽²⁾		L _{A,eq} en limite de propriété [dB(A)]
	35 < L _{A,eq} ≤ 45 dB(A)	L _{A,eq} > 45 dB(A)	
Diurne 7h - 22h sauf dimanches et jours fériés	6,0	5,0	≤ 70,0 ⁽¹⁾
Nocturne 22h - 7h sauf dimanches et jours fériés	4,0	3,0	≤ 60,0 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'arrêté préfectoral d'autorisation fixe, pour chacune des périodes de la journée (diurne et nocturne), les niveaux de bruit à ne pas dépasser en limites de propriété du datacenter, déterminés de manière à assurer le respect des valeurs d'émergence admissibles. Les valeurs fixées par l'arrêté d'autorisation ne peuvent excéder 70 dB(A) pour la période de jour et 60 dB(A) pour la période de nuit, sauf si le bruit résiduel est supérieur à cette limite.

⁽²⁾ Dans le cas du contrôle de l'émergence admissible en ZER, l'arrêté préfectoral d'autorisation précise que dans le cas où la différence L_{A,eq} - L₅₀ est supérieure à 5dB(A), on utilise comme indicateur d'émergence la différence entre les fractiles L₅₀ calculés sur le bruit ambiant et le bruit résiduel.

Par ailleurs, dans les ZER (Zones à Emergences Réglementées), le bruit ambiant ne devra pas comporter de tonalité marquée au sens de la norme NF S 31-010. Dans le cas où le bruit particulier du datacenter est à tonalité marquée, de manière établie ou cyclique, sa durée d'apparition ne peut excéder 30% de la durée de fonctionnement du datacenter dans chacune des périodes diurne ou nocturne définies dans le tableau ci-dessus. On appelle tonalité marquée lorsque dans un spectre sonore non pondéré de tiers d'octave la différence de niveau sonore entre la bande de tiers d'octave et les quatre bandes de tiers d'octave les plus proches atteint ou dépasse les niveaux indiqués dans le tableau ci-dessous pour la bande de tiers d'octave considérée :

50Hz à 315Hz	400Hz à 1250Hz	1600Hz à 8000Hz
10dB	5dB	5dB

Le droit des tiers

La conformité d'une installation avec la réglementation en vigueur ne protège pas le responsable du bruit d'une remise en cause par le voisinage. Il existe en effet un droit reconnu des tiers permettant à chacun de défendre sa qualité de vie et la qualité de son environnement sonore. Dans le cas d'un litige entre un riverain et les exploitants d'une activité bruyante, seul le tribunal civil est compétent. Il sera vérifié, auprès des instances administratives chargées de faire appliquer la réglementation, que l'installation est conforme à la réglementation. Toutefois, dans le cadre d'un procès civil, les tribunaux s'appuient sur les avis des experts. Ces derniers peuvent conclure à une potentialité de gêne bien que l'installation soit conforme à la réglementation. Cette situation résulte de la difficulté qu'il y a à intégrer dans un indicateur objectif unique toute la complexité des différentes dimensions d'un état ou d'une situation.

¹ Zones à Emergence Réglementée (ZER) :

- Intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers existant à la date de l'arrêté d'autorisation de l'installation et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cour, jardin terrasses)
- Les zones constructibles définies par des documents d'urbanisme opposables aux tiers et publiés à la date d'arrêté d'autorisation
- L'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers qui ont été implantés après la date de l'arrêté d'autorisation dans les zones constructibles définies ci-dessus et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cour, jardin, terrasses), à l'exclusion de celles des immeubles implantés dans les zones destinées à recevoir des activités industrielles ou commerciales. [...]

4 NIVEAUX DE BRUIT RÉSIDUEL DE RÉFÉRENCE

4.1 Mesures de bruit résiduel LASA

Les niveaux de bruit résiduel de référence utilisés dans le cadre de la présente étude sont issus du diagnostic sonore réalisé par LASA en juillet 2024 (réf. : 2405-5894-SC-EQUINIX-ENIA-DATACENTER PA16-ARGENTEUIL(95)_Diagnostic Acoustique_240726.pdf).

Ces niveaux sonores sont rappelés ci-dessous



Point 1 : côté Nord, rue Charles Michels

Période réglementaire	Niveaux de bruit résiduel de référence									
	Par fréquences centrales de bande d'octave (en dB)								Global en dB(A)	Indicateur
	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz		
30min les plus calmes de la période DIURNE 21h12-21h42	58.0	55.0	53.5	51.5	53.5	47.0	34.5	28.5	56.0	L _{A,eq}
	51.5	50.0	48.0	45.5	44.5	36.0	22.5	16.0	48.5	L _{A,50}
30min les plus calmes de la période NOCTURNE 2h37-3h07	46.0	39.0	40.5	37.0	36.0	27.5	14.0	10.0	39.5	L _{A,eq}
	39.0	37.5	37.5	35.5	34.0	25.0	12.0	9.0	37.5	L _{A,50}

Point 2 : côté ouest, rue de la Fosse aux Loups

Période réglementaire	Niveaux de bruit résiduel de référence									
	Par fréquences centrales de bande d'octave (en dB)								Global en dB(A)	Indicateur
	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz		
30min les plus calmes de la période DIURNE 20h-20h30	59.0	53.5	51.0	50.0	51.5	48.5	39.5	31.5	55.0	L _{A,eq}
	52.5	47.5	45.0	44.0	43.5	38.0	28.5	22.5	47.5	L _{A,50}
30min les plus calmes de la période NOCTURNE 3h10-3h40	50.0	41.5	43.5	41.5	42.5	39.0	26.5	14.0	46.0	L _{A,eq}
	47.0	39.5	40.5	36.5	35.5	28.5	14.5	8.0	39.5	L _{A,50}

Conformément à l'arrêté du 23 janvier 1997, lorsque l'écart entre le L_{A,eq} et le L₅₀ est supérieur à 5dB(A) c'est l'indicateur L₅₀ qui est retenu pour définir le bruit résiduel.

4.2 Mesures de bruit résiduel AVLS (PA12)

Les niveaux de bruit résiduel mesurés par AVLS sur le projet PA12 ont également servi de base à la définition du bruit résiduel de référence dans les secteurs situés à l'est du projet PA16. Ils sont rappelés ci-dessous (réf. : 29426_RBA_ARGENTEUIL_STAGE4_ind6_BA2785) :



4.5.3 Point 2 (Sud)

Les résultats sont résumés dans le tableau ci-après.

Période		L _{Aeq}	L _{min}	L _{max}	L ₉₀	L ₅₀	L ₁₀
Jour	Réglementaire [7h-22h]	57.5	34.5	82.5	40.5	51	60.5
	½ Heure la plus calme [20h27-20h57]	44.5	36	61	37.5	40	47.5
Nuit	Réglementaire [22h-7h]	51	33.5	76	35.5	41	54
	½ Heure la plus calme [02h19-02h49]	35.5	33.5	47	34	34.5	36

Tableau 7 – Résultats de mesures du niveau de bruit résiduel en dB(A)

4.5.5 Point 4 (Nord)

Les résultats sont résumés dans le tableau ci-après.

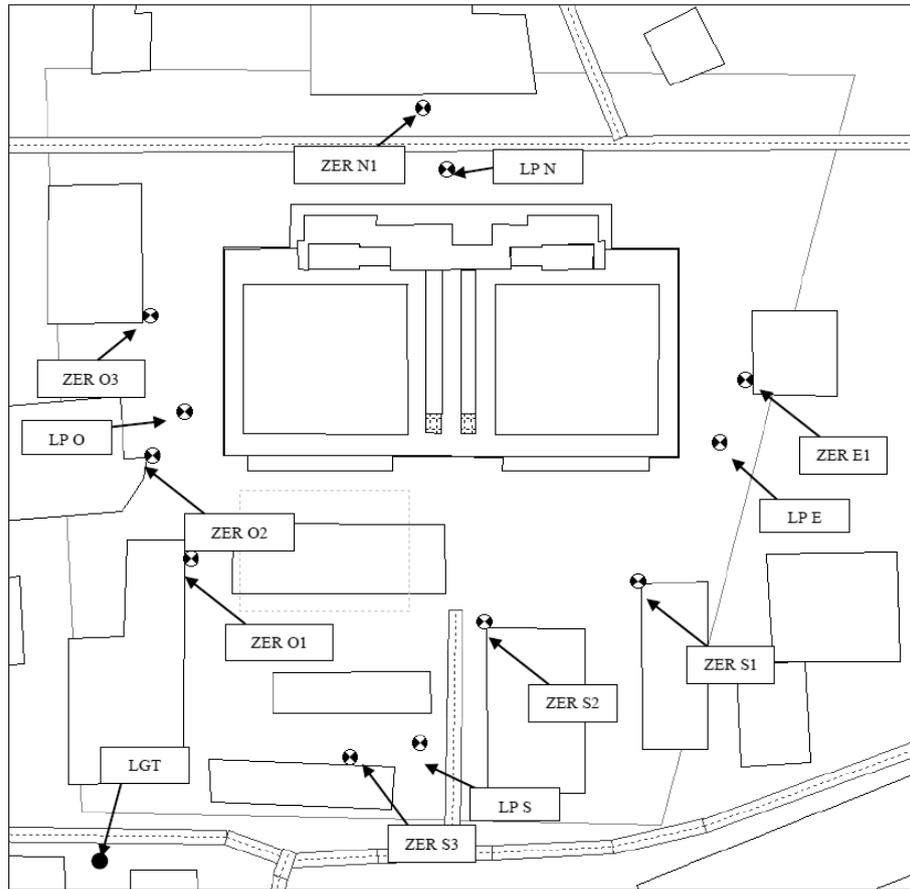
Période		L _{Aeq}	L _{min}	L _{max}	L ₉₀	L ₅₀	L ₁₀
Jour	Réglementaire [7h-22h]	61.5	35	94.5	43	53.5	65
	½ Heure la plus calme [21h17-21h47]	52	35	74.5	37	40.5	53
Nuit	Réglementaire [22h-7h]	55.5	31.5	82	34.5	41.5	55
	½ Heure la plus calme [02h28-02h58]	39	31.5	61	32.5	33.5	40

Tableau 9 – Résultats de mesures du niveau de bruit résiduel en dB(A)

4.3 Résiduel pris en compte dans l'étude

Conformément à la demande de la maîtrise d'ouvrage, l'étude d'impact ICPE de PA16 prend en compte l'impact acoustique généré par le projet mitoyen PA12 en fonctionnement normal (Groupes Électrogènes à l'arrêt).

Les niveaux de bruit particulier calculés par AVLS sur le projet PA12 en fonctionnement normal qui ont servi de base à la définition du bruit résiduel de référence sont rappelés ci-dessous (réf. : 29426_RBA_ARGENTEUIL_STAGE4_ind6_BA2785) :



5.5.2 Résultats en période diurne

Les résultats pour la période diurne sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Config.	Niveaux sonores en dB(A)													
	Récepteurs en limite de propriété (niveau de bruit particulier)				Récepteurs en ZER (niveau de bruit particulier)									
	E	S	O	N	E1	S1	S2	S3	Lgt	O1	O2	O3	N1	
Objectif	70				48.5	47.5					49.5			43.5
Reprise	48.6	45.3	52.0	43.2	54.9	51.5	53.5	51.2	45.7	50.8	53.3	54.9	48.1	

5.5.3 Résultats en période nocturne

Les résultats pour la période nocturne sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Config.	Niveaux sonores en dB(A)													
	Récepteurs en limite de propriété (niveau de bruit particulier)				Récepteurs en ZER (niveau de bruit particulier)									
	E	S	O	N	E1	S1	S2	S3	Lgt	O1	O2	O3	N1	
Objectif	60				35	37					42.5			35
Reprise	39.0	36.1	43.6	31.2	46.6	41.1	45.2	42.6	36.8	41.4	44.5	47.6	35.4	

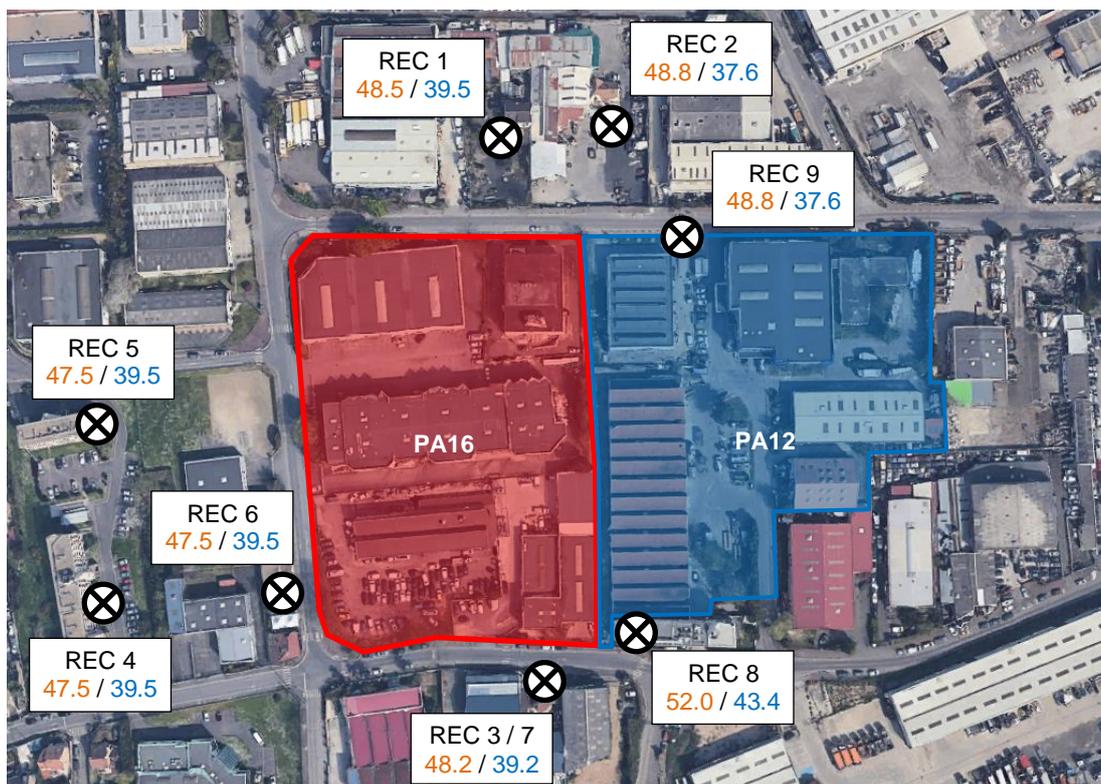
L'impact de PA16 sur le voisinage a été caractérisé dans le cadre de la présente étude en 9 points récepteurs (REC1 à 9). Pour chaque point récepteur selon son emplacement, la méthode détermination est la suivante :

Résiduel mesuré (LASA ou AVLS) + Particulier calculé PA12 (le cas échéant) = résiduel de référence

Le tableau ci-dessous présente le détail du calcul du bruit résiduel de référence retenu pour chaque point récepteur :

Emplacement	Période	Résiduel mesuré	Particulier PA12	Nouveau résiduel de référence PA16 Résiduel mesuré+particulier PA12
REC 1 logements	Diurne	L ₅₀ 30min calmes point 1 LASA 48.5dB(A)	Point masqué de PA12 0dB(A)	48.5
	Nocturne	L _{A,eq} 30min calmes point 1 LASA 39.5dB(A)	Point masqué de PA12 0 dB(A)	39.5
REC 2 logements REC 9 bureaux PA12	Diurne	L ₅₀ 30min calmes point 4 AVLS 40.5dB(A)	Point « N1 » 48.1dB(A)	48.8
	Nocturne	L ₅₀ 30min calmes point 4 AVLS 33.5dB(A)	Point « N1 » 35.4dB(A)	37.6
REC 3 logements REC 7 école	Diurne	L _{A,eq} 30min calmes point 2 AVLS 44.5dB(A)	Point « Lgt » 45.7dB(A)	48.2
	Nocturne	L _{A,eq} 30min calmes point 2 AVLS 35.5dB(A)	Point « Lgt » 36.8dB(A)	39.2
REC 4 logements REC 5 logements REC 6 logements	Diurne	L ₅₀ 30min calmes point 2 LASA 47.5dB(A)	Point masqué de PA12 0dB(A)	47.5
	Nocturne	L ₅₀ 30min calmes point 2 LASA 39.5dB(A)	Point masqué de PA12 0 dB(A)	39.5
REC 8 bureaux	Diurne	L _{A,eq} 30min calmes point 2 AVLS 44.5dB(A)	Point « S3 » 51.2dB(A)	52.0
	Nocturne	L _{A,eq} 30min calmes point 2 AVLS 35.5dB(A)	Point « S3 » 42.6dB(A)	43.4

Il en résulte les niveaux de bruit résiduel suivant (diurne / nocturne) :



5 HYPOTHÈSES DE SIMULATION :

L'ensemble du projet a été modélisé à l'aide du logiciel IMMI® (logiciel de simulation d'acoustique en milieu extérieur). Celui-ci permet à partir des données de terrain, de bâti, de positionnement et de niveaux de puissances acoustiques Lw des sources sonores, de calculer des niveaux de bruit en tout point de l'environnement du projet.

5.1 MODÉLISATION NUMÉRIQUE 3D DU SITE

La modélisation du projet dans son environnement a été réalisée à l'aide des documents suivants :

- Plan masse du site datant du 16/07/2024,
- Coupes du bâtiment DATA CENTER datant du 26/07/2024,
- Plan des locaux technique en toiture du bâtiment DATACENTER transmis le 02/08/2024,
- Plans et coupes du bâtiment GE datant du 20/09/2024,
- Plans et coupes du bâtiment sous-station datant du 12/09/2024,
- Plans et détail des réseaux CVC en toiture du bâtiment DATACENTER transmis le 03/10/2024,
- Vues satellites sur le logiciel google earth

La topographie du terrain a été considéré et l'absorption due au sol a été considéré tel que suit : $G=0,34$ (0 = sol réfléchissant – 1 = sol absorbant).

5.2 SOURCES DE BRUITS EXTÉRIEURES

5.2.1 CHILLERS

Les niveaux de puissance acoustique des CHILLERS sont les suivants, d'après les données transmises par le fabricant TRANE :

CHILLER GVAF-350-XPG	Niveau de puissance acoustique Lw en dB par fréquence de bande d'octave								Global [dB(A)]
	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz	8000 Hz	
AA206S acoustic system	95*	95	79	70	61.5	58	74.5	71	81

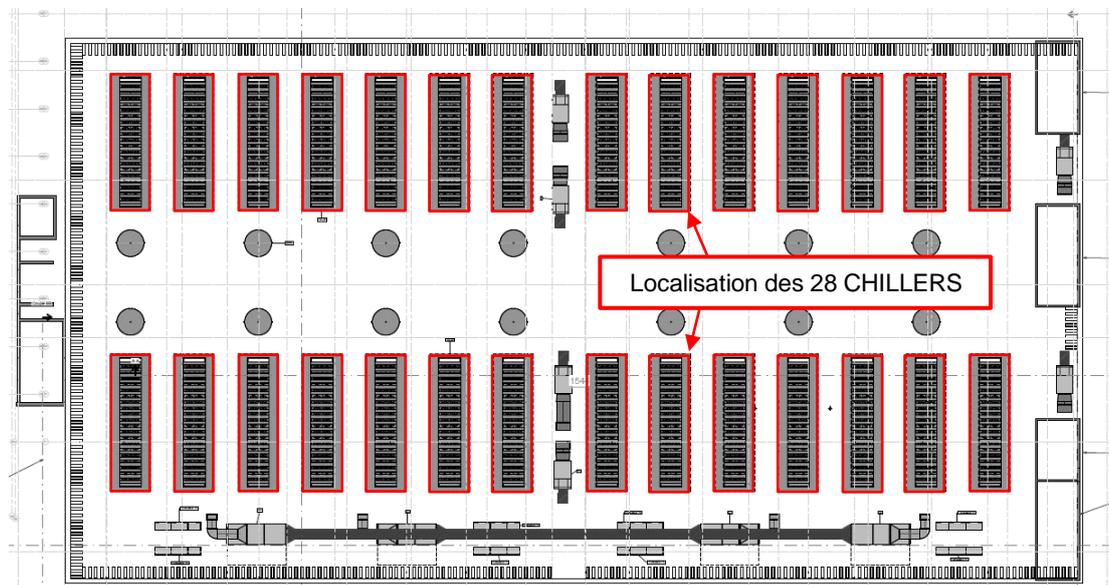
* En l'absence de données dans la fiche technique du fabricant, le niveau de puissance acoustique a été extrapolé de la bande de fréquence centrée autour de 125Hz.

En l'absence de tolérance communiquée par le fabricant celle prise en compte dans l'étude est de +3dB / dB(A).

Nota – régime de fonctionnement réduit (période nocturne) :

Suivant les indications transmis par le fabricant dans le mail datant du 03/09/2024, le régime de fonctionnement réduit en période nocturne entrainera une diminution des niveaux sonores de 2dB/dB(A) par rapport à ceux présentés ci-dessus.

Localisation des 28 CHILLERS sur la toiture technique du DATACENTER :



5.2.2 AEROCONDENSEUR / VRV

Les niveaux de puissance acoustique des AEROCONDENSEURS/VRV sont les suivants, d'après les données transmises par le fabricant DAIKIN :

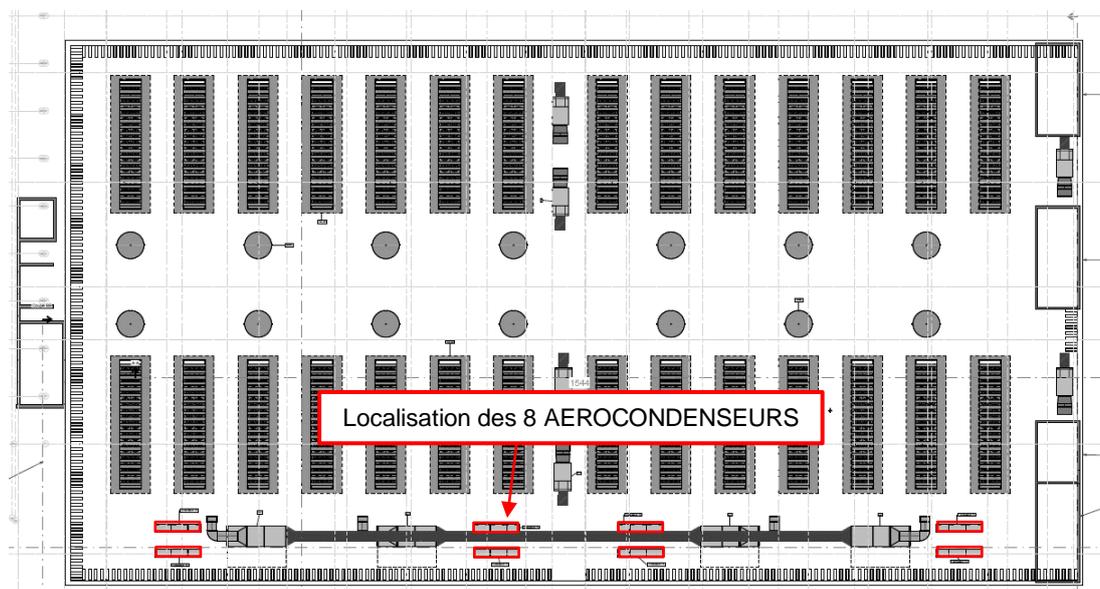
AEROCONDENSEUR / VRV	Niveau de puissance acoustique Lw en dB par fréquence de bande d'octave								Global [dB(A)]
	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz	8000 Hz	
RXYQ16U	94.5	90.0	85.5	85.5	78.0	75.0	73.5	71.0	86.0

En l'absence de tolérance communiquée par le fabricant celle prise en compte dans l'étude est de +3dB / dB(A).

Nota – régime de fonctionnement réduit (période nocturne) :

Suivant les indications transmis par le fabricant dans le mail datant du 03/09/2024, le régime de fonctionnement réduit en période nocturne entrainera une diminution des niveaux sonores de 3dB/dB(A) par rapport à ceux présentés ci-dessus.

Localisation des 8 AEROCONDENSEURS sur la toiture technique du DATACENTER :



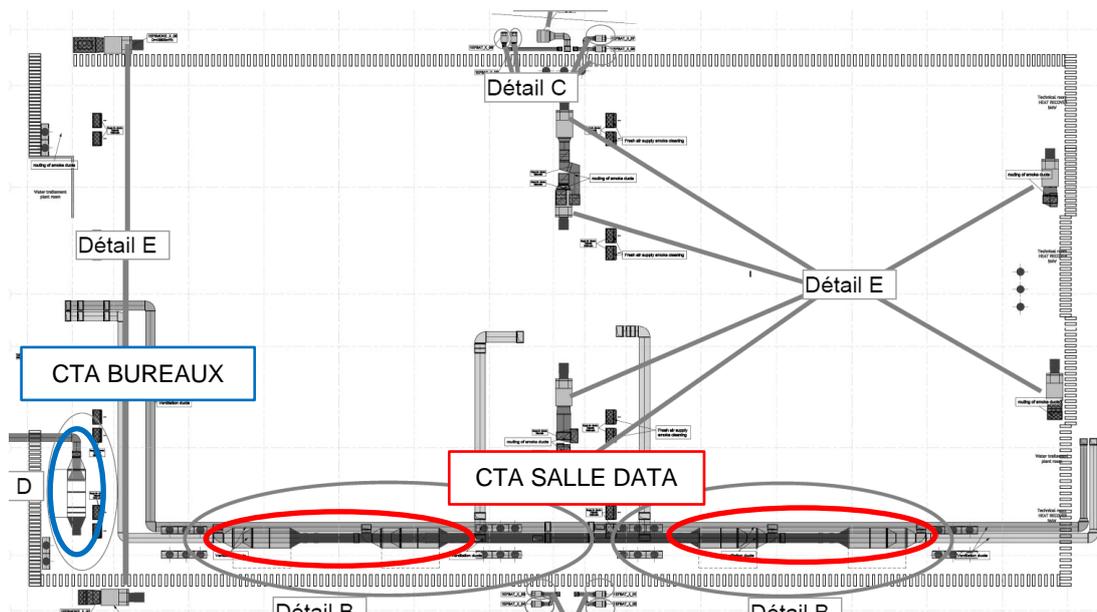
5.2.3 CTA

Les niveaux de puissance acoustique des CTA sont les suivants, d'après les données transmises par le fabricant :

CTA	Source	Niveau de puissance acoustique Lw								Global [dB(A)]
		en dB par fréquence de bande d'octave								
		63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz	8000 Hz	
SALLE DATA	Rayonné	72	66	69	55	54	52	48	33	63
	Air Neuf	70	65	77	73	66	60	53	49	74
BUREAUX	Rayonné	71	77	73	55	54	51	47	31	67
	Air Neuf	66	71	80	71	64	58	51	46	74
	Air Rejeté	72	86	84	78	78	74	69	65	83

Tolérance d'étude communiquée par le fabricant : +5dB entre 63Hz et 125Hz / +3dB entre 250Hz et 8000Hz.

Localisation des 5 CTA sur la toiture technique du DATACENTER :



5.2.4 EXTRACTEUR

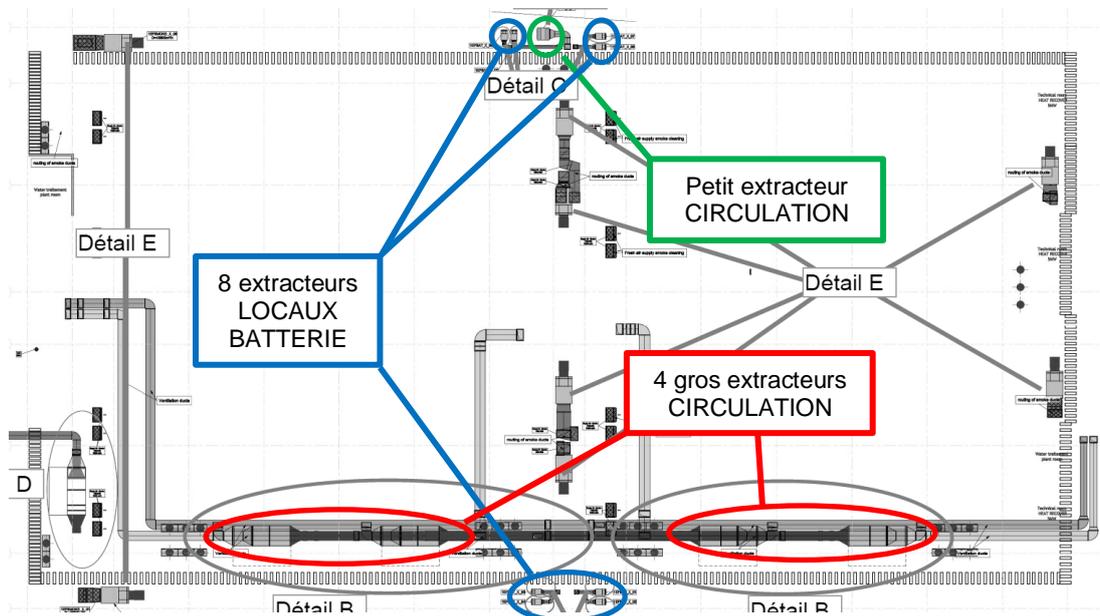
Les niveaux de puissance acoustique des EXTRACTEURS sont les suivants, d'après les données transmises par le fabricant :

EXT	Niveau de puissance acoustique Lw								Global [dB(A)]
	en dB par fréquence de bande d'octave								
	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1000Hz	2000Hz	4000Hz	8000Hz	
PETIT EXT CIRCULATION VERSION ISOLEE	77*	77	86	68	60	54	42	51	78
GROS EXT CIRCULATION VERSION ISOLEE	78*	78	80	73	68	60	53	48	75
LOCAUX BATTERIE VERSION ISOLEE	58*	58	70	53	52	51	50	46	63

* En l'absence de données dans la fiche technique du fabricant, le niveau de puissance acoustique a été extrapolé de la bande de fréquence centrée autour de 125Hz.

En l'absence de tolérance communiquée par le fabricant celle prise en compte dans l'étude est de +3dB / dB(A).

Localisation des 13 EXTRACTEURS sur la toiture technique du DATACENTER :



5.2.5 TRANSFORMATEUR DANS LE LOCAL SOUS-STATION

Les niveaux de puissance acoustique des TRANSFORMATEURS sont les suivants, d'après les données transmises par IMOGIS issues des fiches techniques fabricant :

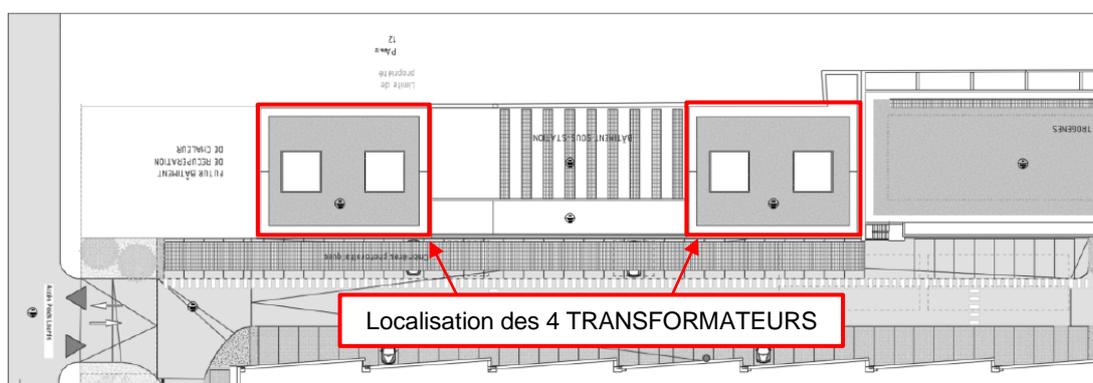
TRANSFORMATEURS	Niveau de puissance acoustique Lw en dB par fréquence de bande d'octave								Global [dB(A)]
	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz	8000 Hz	
-	75	78	81	83	81	79	75	75*	86**

* En l'absence de données dans la fiche technique du fabricant, le niveau de puissance acoustique a été extrapolé de la bande de fréquence centrée autour de 4000Hz.

** Recomposition en dB(A) du spectre transmis le 10/09/2024.

En l'absence de tolérance communiquée par le fabricant celle prise en compte dans l'étude est de +3dB / dB(A).

Localisation des 4 TRANSFORMATEURS dans le local sous-station :



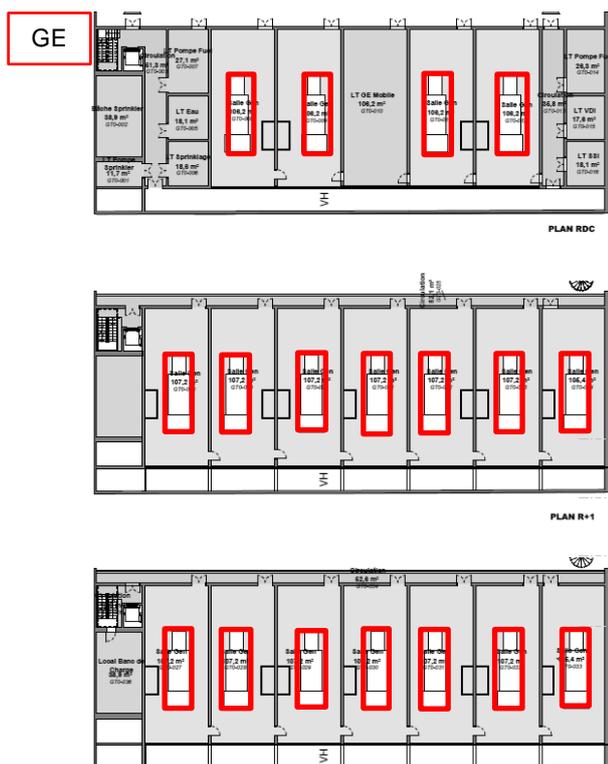
5.2.6 GROUPES ÉLECTROGÈNES

Le tableau suivant présente les niveaux de puissance acoustique des GE par bande d'octave d'après les données transmises par IMOGIS issues des fiches techniques du fabricant KOHLER :

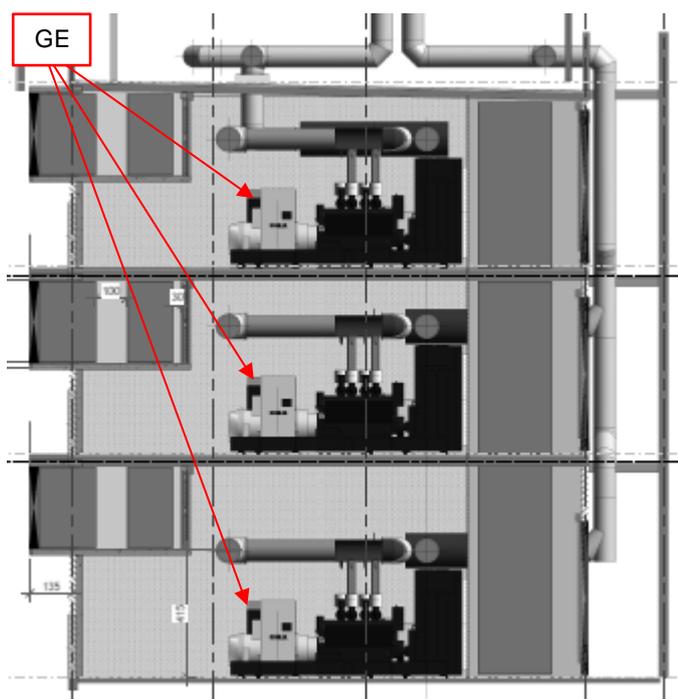
D99V16 – KD83V16A – 5xx	Niveau de puissance acoustique Lw en dB(A) par fréquence de bande d'octave								Global [dB(A)]
	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1000Hz	2000Hz	4000Hz	8000Hz	
Groupe électrogène	120.0	127.0	125.5	120.0	119.3	117.0	115.0	115.5	125.0
Échappement	126.8	140.3	132.3	124.8	121.8	119.8	121.8	119.8	130.7

Tolérance d'étude communiquée par le fabricant : +3dB / dB(A)

Localisation des 18 GE sur plans du local technique GE :



Localisation des 18 GE sur coupe du local technique :



5.3 Mode de fonctionnement des équipements / scénarii d'études

Lors du scénario A (fonctionnement normal), l'ensemble des équipements techniques sont susceptibles de fonctionner en période diurne et nocturne à leur régime nominal à l'exception :

- CTA bureaux à l'arrêt en période nocturne,
- CHILLERS en régime réduit en période nocturne (cf. §5.2.1),
- AEROCONDENSEURS/VRV en régime réduit en période nocturne (cf. §5.2.2),

Le scénario B (scenario A + mode maintenance GE), n'aura lieu qu'en période diurne (entre 7h et 22h). Chaque GE est testé de manière indépendante.

Le scénario C (scenario A + mode urgence GE), est susceptible d'avoir lieu en période diurne et nocturne. Les 18 GE fonctionnent en simultanée.

Nombre d'équipements en fonctionnement

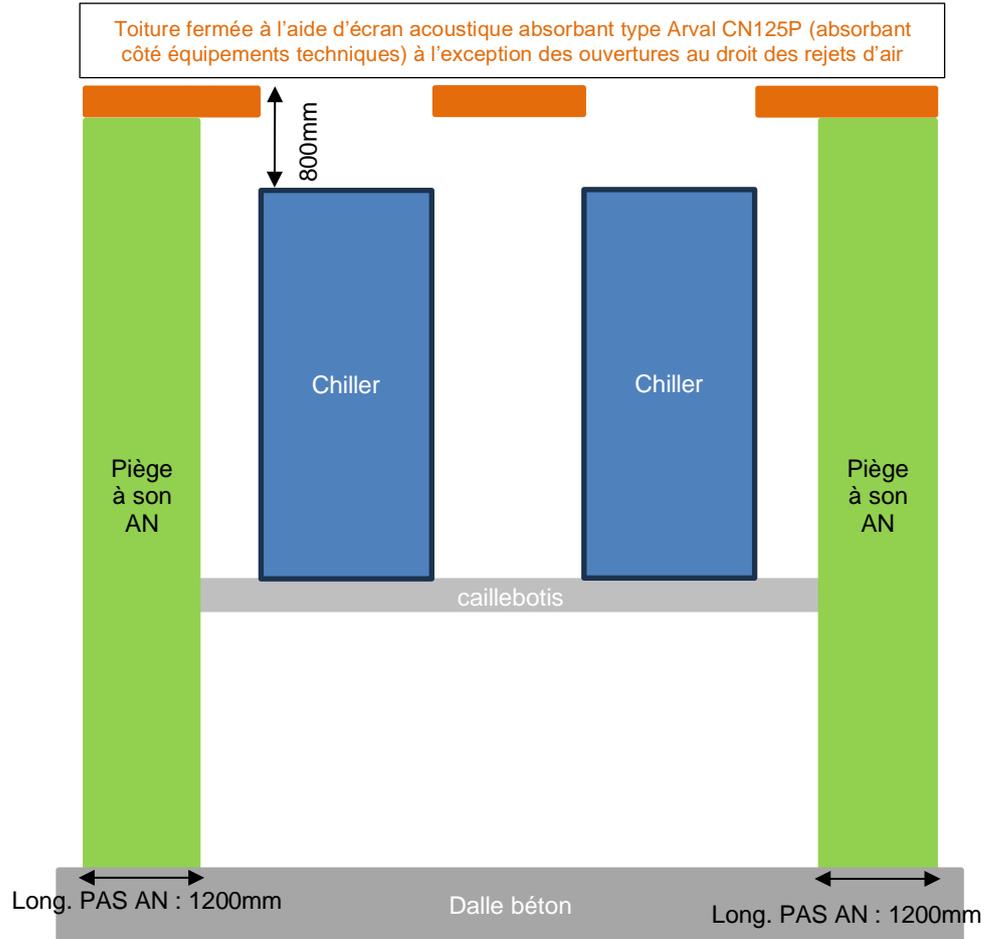
	SCENARIO A		SCENARIO B		SCENARIO C	
	Diurne	Nocturne	Diurne	Nocturne	Diurne	Nocturne
CHILLERS	28	28*	28	28*	28	28*
AEROCONDENSEUR	8	8*	8	8*	8	8*
CTA SALLES DATA	4	4	4	4	4	4
CTA BUREAUX	1	0	1	0	1	0
EXTRACTEURS	9	9	9	9	9	9
TRANSFORMATEURS	4	4	4	4	4	4
GE	0	0	1	0	18	18

* Régime de fonctionnement réduit

6 TRAITEMENTS D'ATTENUATION SONORE

6.1 CHILLERS

6.1.1 SCHEMAS DE PRINCIPES TERRASSE CHILLERS



Vue en coupe est/ouest - Schéma de principe des traitements acoustiques de la terrasse chillers

Repérage des traitements CHILLERS :

PAS AN C :
 Largeur : 9500mm
 Hauteur : 1600mm
 Longueur : 1200mm

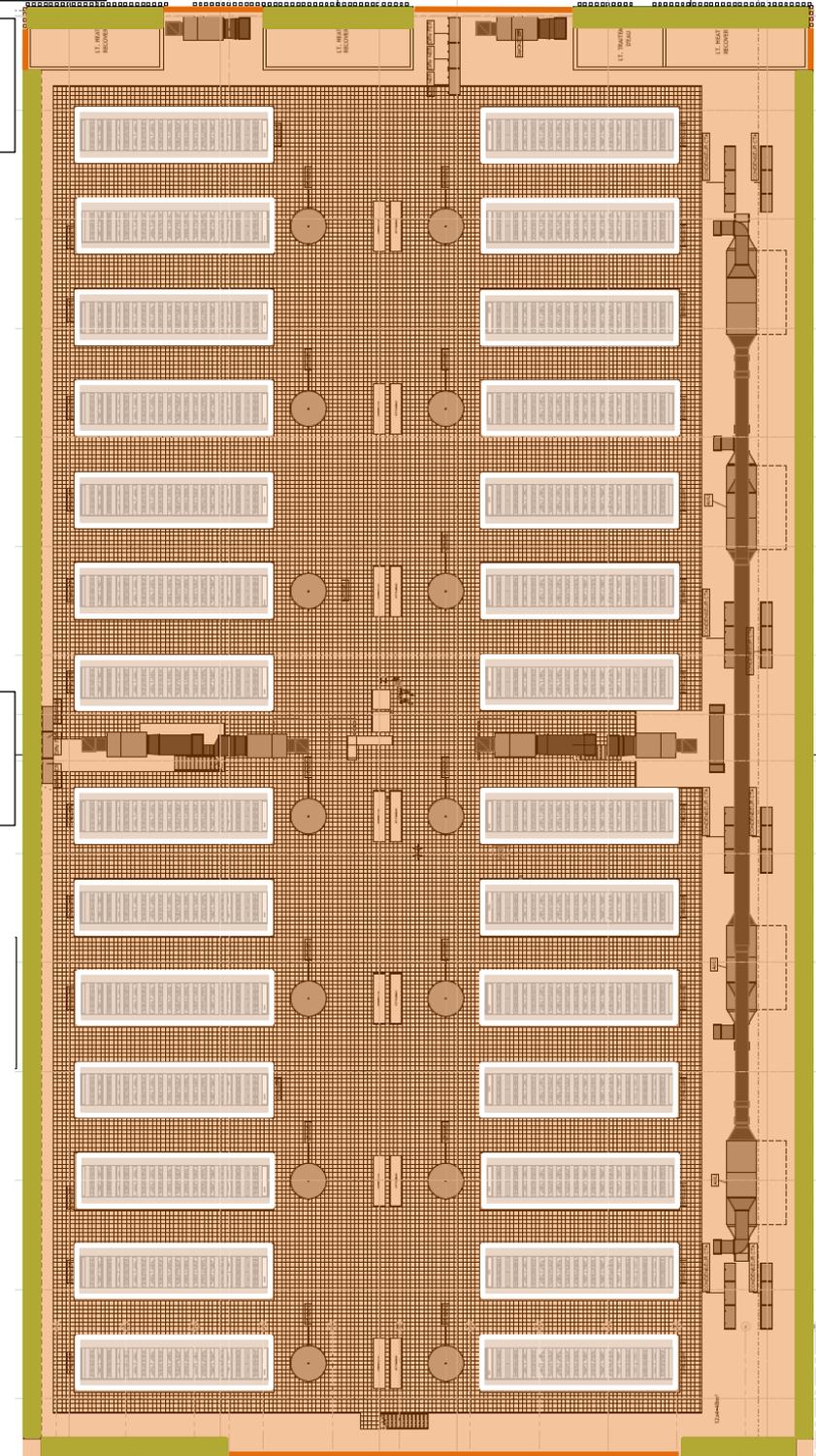
PAS AN D :
 Largeur : 10500mm
 Hauteur : 1600mm
 Longueur : 1200mm

PAS AN E :
 Largeur : 16400mm
 Hauteur : 1600mm
 Longueur : 1200mm

**Ecrans
 acoustiques pleins
 et absorbants côté
 équipement**

PAS AN A :
 Largeur : 95000mm
 Hauteur : 6200mm
 Longueur : 1200mm

PAS AN B :
 Largeur : 95000mm
 Hauteur : 6200mm
 Longueur : 1200mm



PAS AN G :
 Largeur : 13000mm
 Hauteur : 6200mm
 Longueur : 1200mm

PAS AN F :
 Largeur : 8000mm
 Hauteur : 6200mm
 Longueur : 1200mm

6.1.2 Description des traitements acoustiques

6.1.2.1 Caractéristiques de l'enceinte du local CHILLER

L'enceinte de la terrasse CHILLERS en toiture du bâtiment DATA CENTER (parois verticales et horizontales non constitués de pièges à sons et/ou d'ouverture au droit des rejets d'air) devra être constitué d'écrans acoustiques absorbants.

Ces écrans acoustiques devront justifier d'un indice d'affaiblissement acoustique pondéré pour un bruit rose à l'émission $R_w + C \geq 34$ dB et d'une absorption acoustique $\alpha_w \geq 0.75$ pour la face intérieure (coté équipements).

Ces performances peuvent être obtenues par la mise en place d'écrans type bardage double peau de chez SMAC ACIEROID, ACOUPHON, ARVAL ou équivalent sur le plan acoustique d'épaisseur totale 140 mm environ et de masse surfacique 18 kg/m² environ, constitués de la manière suivante :

- Plateau acier perforé sur face interne
- Laine minérale 110 mm épaisseur environ,
- Bac acier nervuré sur face externe,

Les caractéristiques acoustiques des écrans acoustiques devront être supérieures ou égale aux valeurs suivantes :

Marque : ARVAL

Modèle : CN 125 "P"

ARVAL CN 125 "P"	Fréquence de bande d'octave [Hz]					
	125	250	500	1000	2000	4000
R [dB]	16	24	32	42	50	59
α sabine	0.41	0.56	0.70	0.80	0.80	0.70

6.1.2.2 Caractéristiques des blocs-portes du local technique

Performance :

- Bloc porte acoustique justifiant d'un indice d'affaiblissement acoustique $R_w + C \geq 40$ dB

Type

- Bloc porte PHONIPLUS 40 de chez DOORTAL, ...
- Ou équivalent du point de vue acoustique

Conditions de mise en oeuvre :

- L'étanchéité acoustique du bloc porte avec la paroi sera particulièrement soignée, un réglage précis sera réalisé (bonne compression des joints périphériques, absence de détalonnage, ...).

6.1.2.3 PAS Air neuf

Mise en œuvre d'un silencieux à baffles parallèles de 1200 mm de longueur, de hauteur et largeur variables (voir schéma de principe ci-avant) avec des baffles de 200 mm et écartées de 100 mm, et justifiant à minima des atténuations suivantes :

	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz	8 kHz
Atténuation par insertion minimale requise [dB]	4	9	18	32	46	47	28	18

A titre indicatif les pertes de charges estimées sont de 36 pa, pour une vitesse d'air dans la voie d'air de 8.2 m/s (débit d'air total : 8856000 m³/h à 100%).

Conditions de mise en oeuvre :

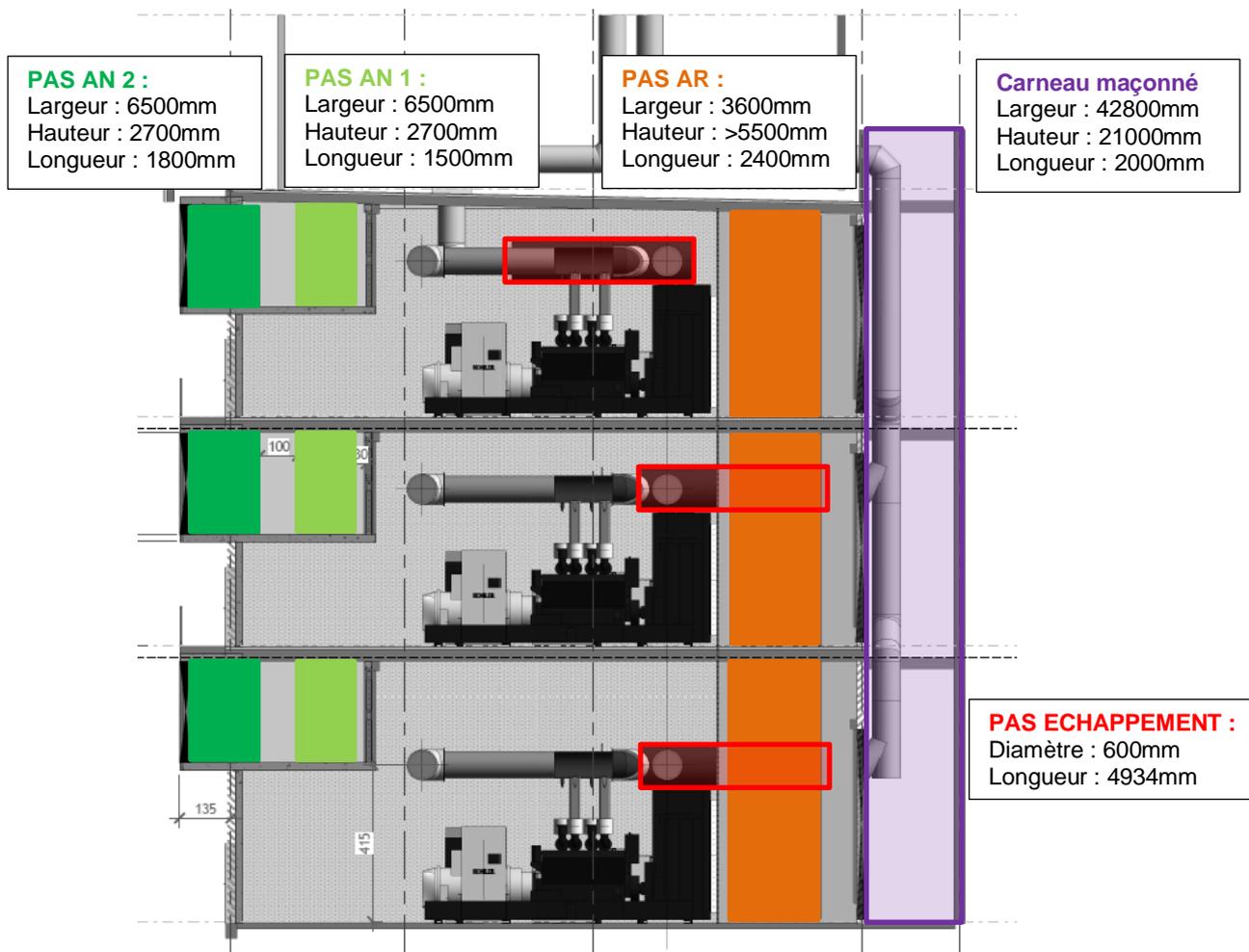
- L'étanchéité acoustique en périphérie des silencieux sera particulièrement soignée (absence de jours, ...).

6.1.2.4 Régime de fonctionnement réduit en période nocturne

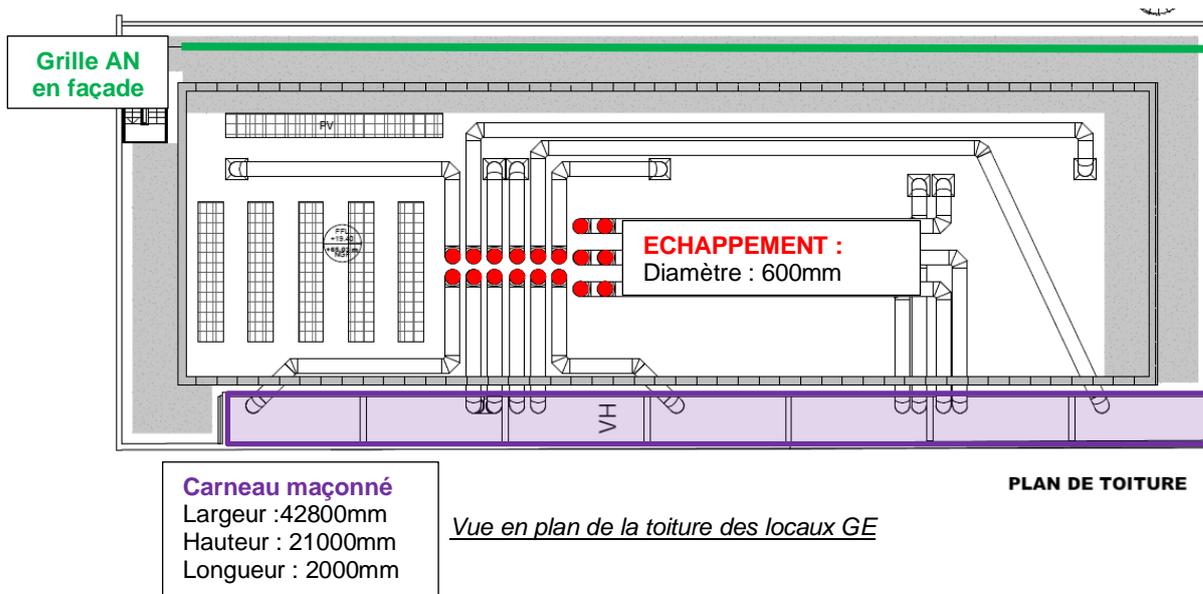
Il a été considéré dans les études un fonctionnement en régime réduit en période nocturne (22h-7h) selon l'information transmise par le fabricant (Cf.§5.2.1). Ce régime devra engendrer une diminution supérieure ou égale à **2dB/dB(A)** des niveaux de puissance acoustique.

6.2 GROUPE ÉLECTROGÈNE

6.2.1 SCHEMAS DE PRINCIPES GE EN LOCAL TECHNIQUE



Vue en coupe du local GE



Vue en plan de la toiture des locaux GE

6.2.2 Description des traitements acoustiques GE

6.2.2.1 Parois verticales

Constitution

- Voile béton de 20 cm d'épaisseur présentant une masse surfacique minimum de 470 kg/m²
- ou équivalent présentant un indice d'affaiblissement acoustique $R_w + C \geq 62$ dB certifié par rapport d'essai acoustique en laboratoire

Localisation

- Parois entre les locaux GE et l'espace extérieur (hors cas des murs fusibles - cf. ci-dessous).

6.2.2.2 Mur fusible

Constitution

- Bloc béton plein de 20 cm d'épaisseur enduit sur une face présentant une masse surfacique minimum de 420 kg/m²
- ou équivalent présentant un indice d'affaiblissement acoustique $R_w + C \geq 61$ dB certifié par rapport d'essai acoustique en laboratoire

6.2.2.3 Planchers / couverture

Constitution

- Dalle pleine béton de 20 cm d'épaisseur présentant une masse surfacique minimum de 470 kg/m²
- ou plancher présentant un indice d'affaiblissement acoustique $R_w + C \geq 62$ dB et un niveau de bruit de choc normalisé $L_{n,w} \leq 69$ dB, certifiés par un rapport d'essai en laboratoire

6.2.2.4 Traitements absorbants sur l'ensemble les parois des locaux techniques

Un revêtement acoustique absorbant devra être prévu sur l'ensemble des parois horizontales et verticales constituant les locaux techniques des GE.

Ce revêtement doit justifier d'un indice d'évaluation de l'absorption $\alpha_w \geq 0.95$ certifié par un rapport d'essai en laboratoire. Les valeurs d'absorption par bande d'octave devront être au moins égales aux valeurs suivantes :

	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
Coefficient d'absorption α_w	0.55	1.00	1.00	1.0	0.95	0.8

Ces performances peuvent être obtenues par la mise en place d'un revêtement de type panneaux de 80mm d'épaisseur, de type FIBRAROC 35 Clarté de chez KNAUF, ou équivalent sur le plan acoustique.

6.2.2.5 Caractéristiques des blocs-portes des locaux techniques donnant sur l'extérieur

Performance :

- Bloc porte acoustique justifiant d'un indice d'affaiblissement acoustique $R_w + C \geq 49$ dB

Type

- Bloc porte PHONIPLUS 50 de chez DOORTAL, ...
- Ou équivalent du point de vue acoustique

Conditions de mise en œuvre :

- L'étanchéité acoustique du bloc porte sera particulièrement soignée, un réglage précis sera réalisé (bonne compression des joints périphériques, absence de détalonnage, ...).

6.2.2.6 Air neuf GE - PAS AN

Mise en œuvre de 2 silencieux à baffles parallèles en série de 1500 mm puis 1800 mm de longueur, de hauteur 2700 et de largeur 6500mm avec des baffles de 300 mm et écartées de 100 mm, et justifiant des atténuations suivantes :

PAS longueur 1500mm :

	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz	8 kHz
Atténuation par insertion minimale requise [dB]	8	21	39	48	50	47	34	25

A titre indicatif les pertes de charges estimées sont de 81 pa, pour une vitesse d'air dans la voie d'air de 12 m/s (débit d'air total : 187200 m3/h).

PAS longueur 1800 mm :

	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz	8 kHz
Atténuation par insertion minimale requise [dB]	10	25	37	50	50	50	37	28

A titre indicatif les pertes de charges estimées sont de 87 pa, pour une vitesse d'air dans la voie d'air de 12 m/s (débit d'air total : 187200 m3/h).

6.2.2.7 Rejet d'air

Mise en œuvre d'un silencieux à baffles parallèles de 2400 mm de longueur, de hauteur ≥ 5500 mm et de largeur 3600mm, avec des baffles de 200 mm et écartées de 100 mm, sur chaque rejet de GE et justifiant des atténuations suivantes :

	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz	8 kHz
Atténuation par insertion minimale requise [dB]	8	17	33	50	50	50	38	26

A titre indicatif les pertes de charges estimées sont de 46 pa, pour une vitesse d'air dans la voie d'air de 8 m/s (débit d'air considéré par GE : 195840 m3/h).

6.2.2.8 Carneau maçonné - Rejet d'air

Le carneau maçonné des Rejet d'Air des locaux GE sera constitué de parois lourde du type :

Constitution

- Voile béton de 20 cm d'épaisseur présentant une masse surfacique minimum de 480 kg/m²
- ou équivalent présentant un indice d'affaiblissement acoustique $R_w + C \geq 60$ dB certifié par rapport d'essai acoustique en laboratoire

6.2.2.9 Echappement

▪ Silencieux cylindrique

Mise en œuvre d'un silencieux cylindriques de diamètre 600 mm, type SM40 EVO standard de chez Boet Stopson et justifiant des atténuations suivantes :

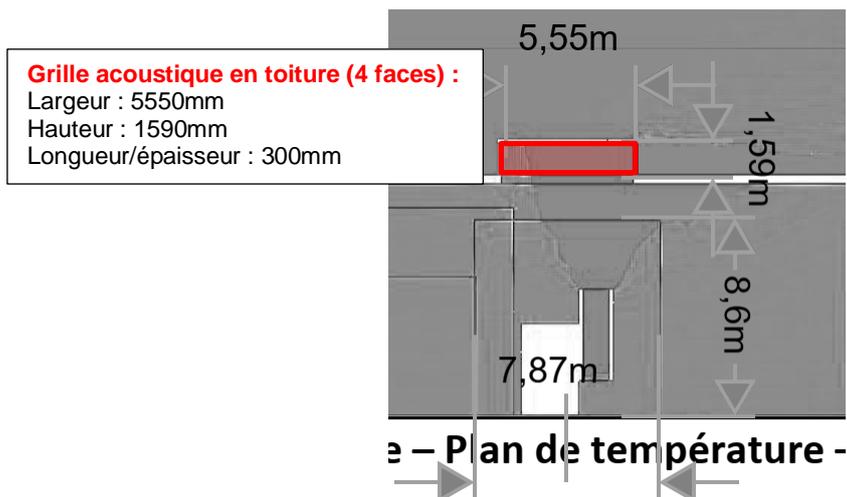
	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz	8 kHz
Atténuation par insertion minimale requise [dB]	20	37	34	50	60	60	50	45

▪ Coude sur la ligne d'échappement

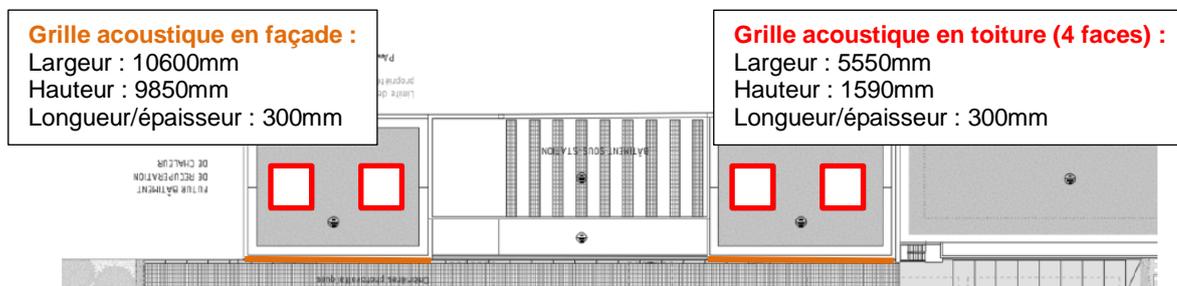
Le calcul prévoit la mise en œuvre de 7 coudes minimum de diamètre 600mm sur la ligne d'échappement

6.3 TRANSFORMATEUR EN SOUS STATION

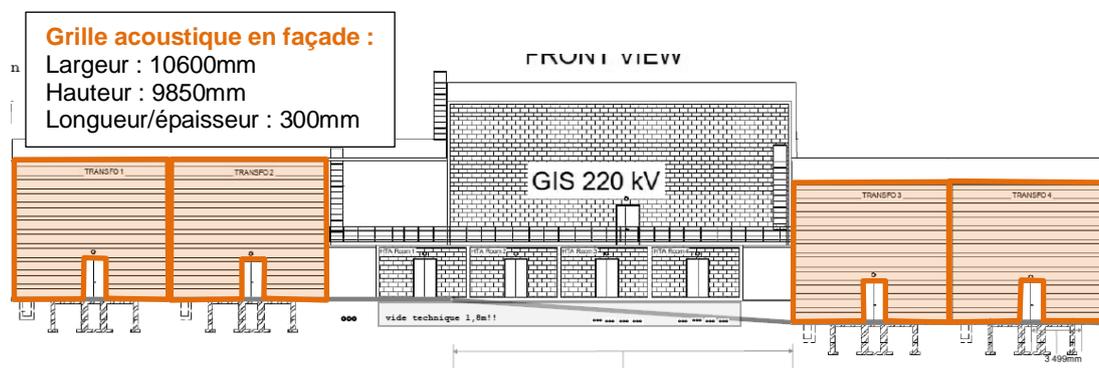
6.3.1 SCHEMAS DE PRINCIPES TRANSFORMATEURS EN SOUS STATION



Vue en coupe d'un local transformateur en sous-station



Vue en plan des locaux transformateur en sous-station



Élévation des locaux transformateur en sous-station

6.3.2 DESCRIPTION DES TRAITEMENTS ACOUSTIQUE TRANSFORMATEURS

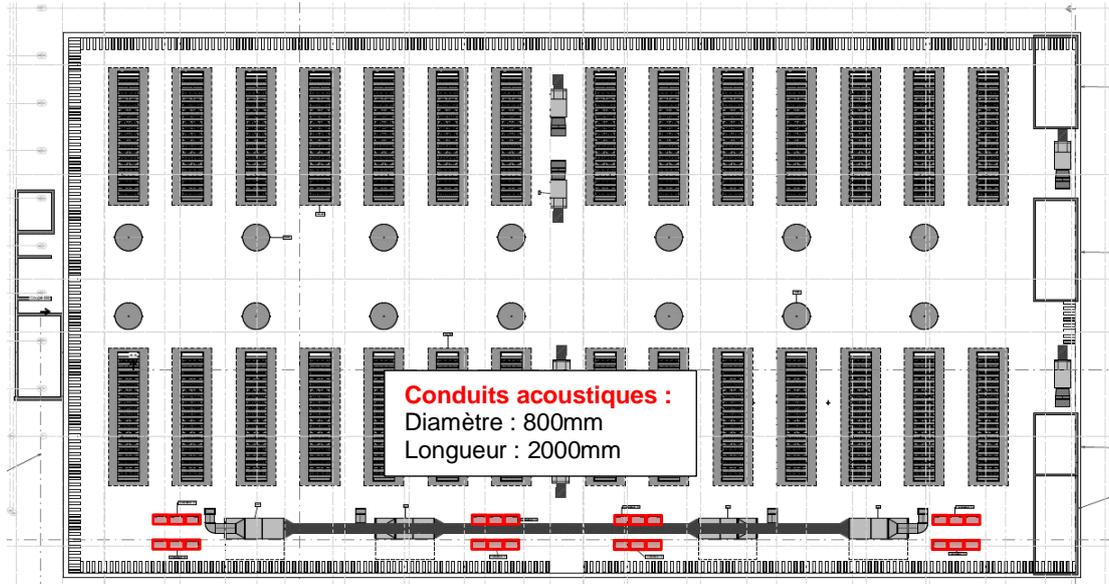
6.3.2.1 Ventelles acoustiques en parois des locaux transformation

Ventelles acoustique type Atson SGS de chez France Air ou équivalent du point de vue acoustique, de profondeur 300mm minimum :

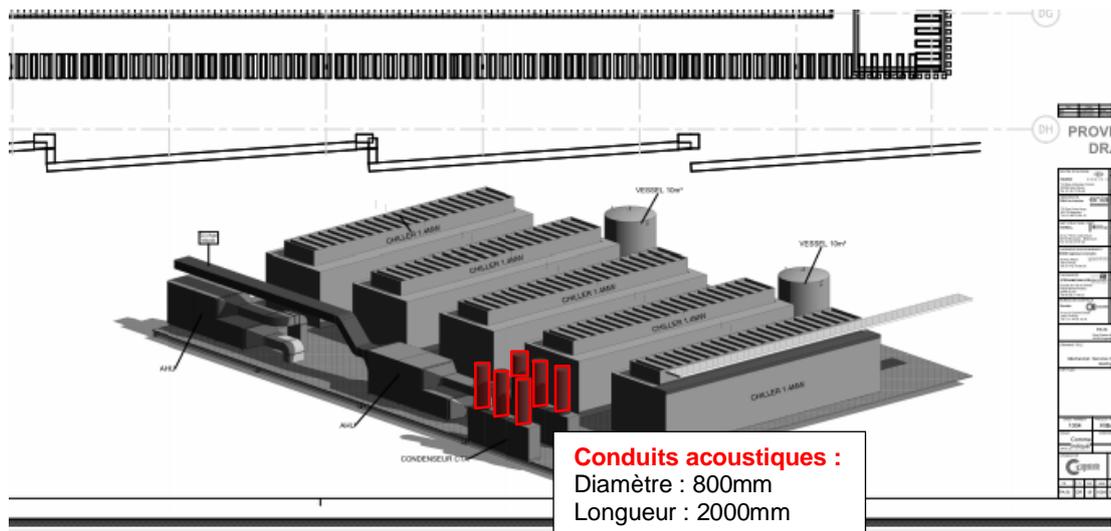
	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz	8 kHz
Atténuation par insertion minimale requise [dB]	4	6	8	10	14	18	16	15

6.4 AEROCONSENSEUR/VRV

6.4.1 SCHEMAS DE PRINCIPE AEROCONDENSEUR/VRV



Vue en plan de la toiture du bâtiment DATA CENTER



Vue en 3D de la toiture du bâtiment DATA CENTER

6.4.2 Description des traitements acoustiques AEROCONDENSEURS/VRV

6.4.2.1 Conduits absorbant au droit des Rejet d'Air

Conduits absorbants circulaires de diamètre 0.8m et longueur ≥ 2 m, au droit des rejet d'air des AEROCONDENSEURS, prévus pour relier le rejet d'air au-delà de la toiture du local grand local technique du bâtiment DATACENTER.

Ils devront justifier à minima des coefficients d'absorption acoustique $\alpha_w \geq 0.8$. Les valeurs d'absorption par bande d'octave des matériaux absorbants devront être au moins égales aux valeurs suivantes :

	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz
Coefficient d'absorption α_w	≥ 0.3	≥ 0.45	≥ 0.95	≥ 1.0	≥ 1.0	≥ 0.8

Ces performances peuvent être obtenues par la mise en place d'un complexe double peau constitué des éléments suivants :

- Tôle pleine 7/10^e – côté extérieur
- Matelas de laine minérale épaisseur ≥ 75 mm
- Tôle perforée ≥ 23 % - côté ventilateurs de rejet d'air
- Ou équivalent sur le plan acoustique

6.4.2.2 Régime de fonctionnement réduit en période nocturne

Il a été considéré dans les études un fonctionnement en régime réduit en période nocturne (22h-7h). Ce régime devra engendrer une diminution supérieure ou égale à **3dB/dB(A)** des niveaux de puissance acoustique.

6.5 EXTRACTEURS

Il a été considéré dans les études les **versions isolées** pour l'ensemble des 13 caissons d'extraction en toiture du bâtiment DATACENTER (Cf. localisation au §5.2.4).

7 RÉSULTATS DE CALCULS

7.1 Localisation des récepteurs de calculs

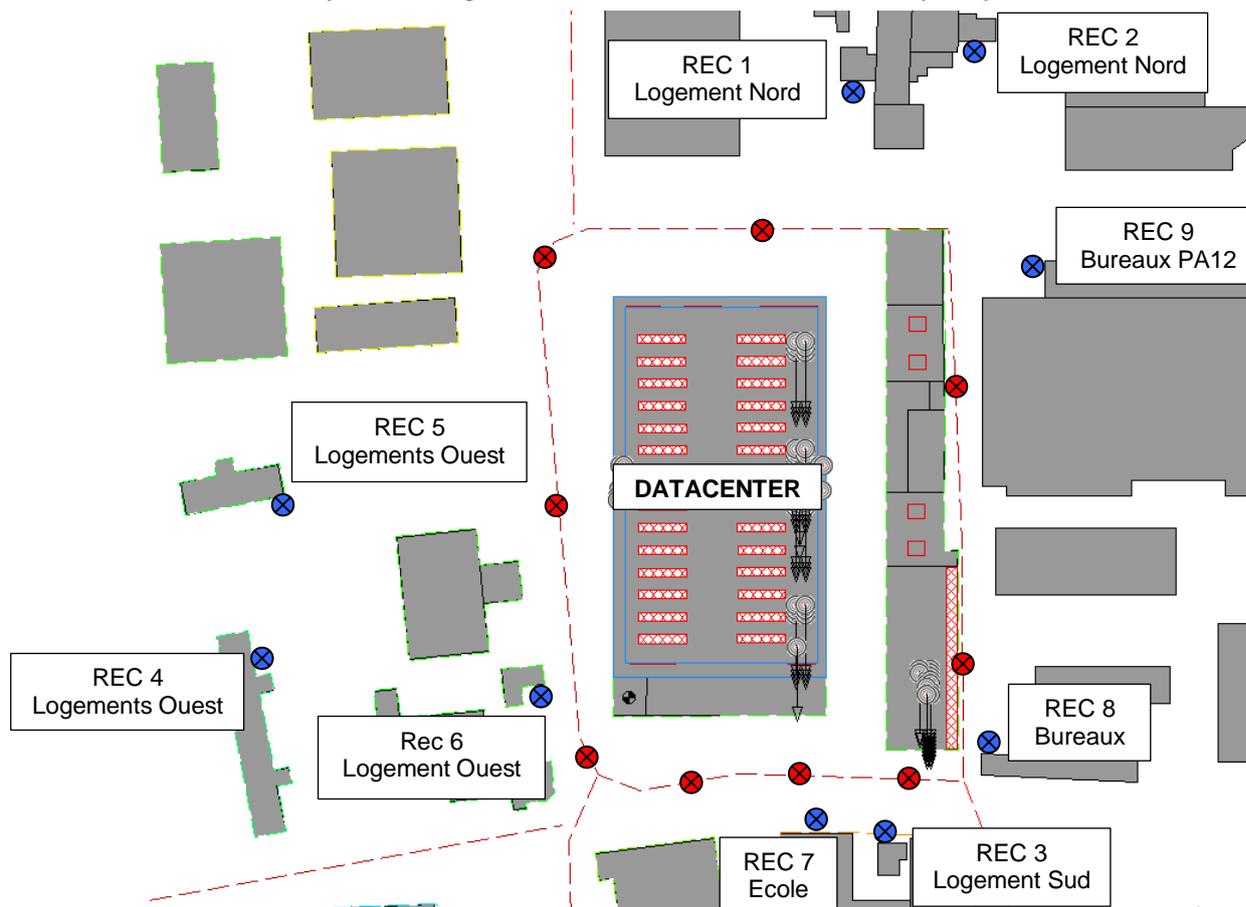
Les tableaux de résultats des calculs d'émergences sonores présentés dans les paragraphes suivants sont calculés, via simulations numériques 3D, aux récepteurs les plus défavorables acoustiquement des Zones à Émergences Réglementées voisines (ZER).

Les points de calculs sont situés :

- au niveau du dernier étage en façade des tiers les plus exposés en ZER
- ainsi qu'à 1.5m du sol en limite de propriété du projet de Data Center

⊗ Point récepteur en limite de propriété à 1,5m de hauteur – (LdP)

⊗ Point récepteur en façade des tiers à hauteur variable – (ZER)



7.2 Résultats des calculs

7.2.1 SCENARIO A – Fonctionnement normal

Le tableau ci-dessous présente les résultats d'émergence calculées **en période diurne (7h-22h)** lors du scénario A (fonctionnement normal) :

	Niveaux sonores globaux (dB(A))								
	Récepteur en ZER								
	REC 1 logement	REC 2 logement	REC 3 logement	REC 4 logement	REC 5 logement	REC 6 logement	REC 7 école	REC 8 bureaux	REC 9 bureaux
Bruit résiduel (mesures in situ + impact PA12)	48.5	48.8	48.2	47.5	47.5	47.5	47.5	52.0	48.8
Bruit particulier	41.9	39.2	41.3	43.0	41.7	42.5	40.1	36.4	40.0
Bruit ambiant	49.4	49.3	49.0	48.8	48.5	48.7	48.8	52.2	49.3
Émergence autorisée	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5
Émergence calculée	0.9	0.5	0.8	1.3	1.0	1.2	0.6	0.1	0.5

Résultats aux récepteurs en limite de propriété du projet datacenter :

En période diurne ($L_{A,eq} < 70\text{dB(A)}$) : $L_{A,eq}$ compris entre **29 dB(A)** et **47 dB(A)**,

Le tableau ci-dessous présente les résultats d'émergence calculées **en période nocturne (22h-7h)** lors du scénario A (fonctionnement normal) :

	Niveaux sonores globaux (dB(A))								
	Récepteur en ZER								
	REC 1 logement	REC 2 logement	REC 3 logement	REC 4 logement	REC 5 logement	REC 6 logement	REC 7 école	REC 8 bureaux	REC 9 bureaux
Bruit résiduel (mesures in situ + impact PA12)	39.5	37.6	39.2	39.5	39.5	39.5	39.2	43.4	37.6
Bruit particulier	40.5	37.3	39.8	41.1	39.8	40.7	38.5	34.6	38.3
Bruit ambiant	43.0	40.4	42.5	43.4	42.7	43.1	41.9	43.9	41.0
Émergence autorisée	≤ 4	≤ 4	≤ 4	≤ 4	≤ 4	≤ 4	-*	-*	-*
Émergence calculée	3.5	2.9	3.3	3.9	3.2	3.6	2.7*	0.5*	3.4*

* Les locaux étant inoccupés en période nocturne (école ou bureaux), l'exigence ne s'applique pas.

Résultats aux récepteurs en limite de propriété du projet datacenter :

En période nocturne ($L_{A,eq} < 60\text{dB(A)}$) : $L_{A,eq}$ compris entre **27 dB(A)** et **45 dB(A)**.

7.2.2 SCENARIO B – Mode maintenance GE (1 seul GE)

Le tableau ci-dessous présente les résultats d'émergence calculées en **période diurne (7h-22h)** lors du scénario B (mode maintenance GE) :

	Niveaux sonores globaux (dB(A))								
	Récepteur en ZER								
	REC 1 logement	REC 2 logement	REC 3 logement	REC 4 logement	REC 5 logement	REC 6 logement	REC 7 école	REC 8 bureaux	REC 9 bureaux
Bruit résiduel (mesures in situ + impact PA12)	48.5	48.8	48.2	47.5	47.5	47.5	47.5	52.0	48.8
Bruit particulier	42.6	40.6	45.5	43.8	41.9	42.8	44.4	51.6	40.3
Bruit ambiant	49.6	49.4	50.1	49.0	48.6	48.8	49.7	54.8	49.4
Émergence autorisée	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5	≤ 5
Émergence calculée	1.1	0.6	1.9	1.5	1.1	1.3	1.5	2.8	0.6

Résultats aux récepteurs en limite de propriété du projet datacenter :

En période diurne ($L_{A,eq} < 70\text{dB(A)}$) : $L_{A,eq}$ compris entre **39 dB(A)** et **47 dB(A)**

7.2.3 SCENARIO C – Mode urgence GE (18 GE)

Le tableau ci-dessous présente les résultats d'émergence calculées en **période diurne (7h-22h)** lors du scénario C (mode urgence GE) :

	Niveaux sonores globaux (dB(A))								
	Récepteur en ZER								
	REC 1 logement	REC 2 logement	REC 3 logement	REC 4 logement	REC 5 logement	REC 6 logement	REC 7 école	REC 8 bureaux	REC 9 bureaux
Bruit résiduel (mesures in situ + impact PA12)	48.5	48.8	48.2	47.5	47.5	47.5	48.2	52.0	48.8
Bruit particulier	49.9	48.6	55.1	49.6	45.2	46.1	54.8	65.4	44.8
Bruit ambiant	52.3	51.7	55.9	51.7	49.5	49.9	55.7	65.6	50.3
Émergence autorisée	≤ 5*	≤ 5*	≤ 5*	≤ 5*	≤ 5*	≤ 5*	≤ 5*	≤ 5*	≤ 5*
Émergence calculée	3.8*	2.9*	7.8*	4.2*	2.0*	2.4*	7.5*	13.6*	1.5*

* Comme confirmé dans un mail du 21/08/2024 par EODD, d'un point de vue strictement réglementaire, les contraintes de l'Arrêté du 23 janvier 1997 ne s'appliquent pas au mode urgence compte tenu de son caractère exceptionnel.

Résultats aux récepteurs en limite de propriété du projet datacenter :

En période diurne ($L_{A,eq} < 70\text{dB(A)}$) : $L_{A,eq}$ compris entre **42 dB(A)** et **58 dB(A)**

Le tableau ci-dessous présente les résultats d'émergence calculées en **période nocturne (22h-7h)** lors du scénario C (mode urgence GE) :

	Niveaux sonores globaux (dB(A))								
	Récepteur en ZER								
	REC 1 logement	REC 2 logement	REC 3 logement	REC 4 logement	REC 5 logement	REC 6 logement	REC 7 école	REC 8 bureaux	REC 9 bureaux
Bruit résiduel (mesures in situ + impact PA12)	39.5	37.6	39.2	39.5	39.5	39.5	39.2	43.4	37.6
Bruit particulier	49.7	48.4	55.0	49.3	44.5	45.4	54.8	65.4	44.3
Bruit ambiant	50.1	48.7	55.2	49.7	45.7	46.4	54.9	65.5	45.1
Émergence autorisée	≤ 3**	≤ 3**	≤ 3**	≤ 3**	≤ 3**	≤ 3**	-*	-*	-*
Émergence calculée	10.6**	11.2**	16.0**	10.2**	6.2**	6.9**	15.7*	22.1*	7.6*

* Les locaux étant inoccupés en période nocturne (école ou bureaux), l'exigence ne s'applique pas.

** Comme confirmé dans un mail du 21/08/2024 par EODD, d'un point de vue strictement réglementaire, les contraintes de l'Arrêté du 23 janvier 1997 ne s'appliquent pas au mode urgence compte tenu de son caractère exceptionnel.

Résultats aux récepteurs en limite de propriété du projet datacenter :

En période nocturne ($L_{A,eq} < 60\text{dB(A)}$) : $L_{A,eq}$ compris entre **41 dB(A)** et **58 dB(A)**,

7.3 Interprétation des résultats prévisionnels

Avec l'ensemble des traitements décrits au §6 qui sont nécessaire et devront être mis en place, les niveaux sonores générés par le fonctionnement des installations techniques du data center :

- Respecteraient les exigences acoustiques ICPE visées en limite de propriété du datacenter pour les 3 scénarii,
- Respecteraient les exigences acoustiques ICPE visées en ZER pour les scénarii A et B.
- En revanche des émergences significatives ont été calculées en ZER lors du scénario C (mode urgence). Comme confirmé dans un mail du 21/08/2024 par EODD, d'un point de vue strictement réglementaire, les contraintes de l'Arrêté du 23 janvier 1997 ne s'appliquent pas au mode urgence compte tenu de son caractère exceptionnel.

Documents acoustiques à fournir par les Entreprises

Les Entreprises sont tenues de diffuser à la Maîtrise d'Œuvre tous plans d'exécution, fiches techniques, et plus généralement, tout document ayant trait aux performances acoustiques des ouvrages et susceptibles d'avoir des conséquences sur l'acoustique du projet.

La vérification de conformité des produits proposés par les entreprises avec les exigences acoustiques du marché portera sur l'analyse d'un dossier regroupant à minima :

- Les justificatifs de performance acoustique du produit selon la mise en œuvre prévue,
- les plans de localisation des performances acoustiques
- tous les détails d'exécution associés.

En aucun cas de simples références à un paragraphe des CCTP ou des descriptifs sommaires de localisation ne pourront être acceptés.

En aucun cas, de simples extraits de documentations commerciales ne pourront être un rapport d'essais acoustiques.

Avant le commencement des travaux, les entreprises devront à minima soumettre à la Maîtrise d'Œuvre pour visa, les éléments suivants (liste non exhaustive) :

1. Rapports d'essais en laboratoire justifiant les caractéristiques acoustiques des matériaux absorbants (coefficient d'absorption « α_{sabine} »)
2. Rapports d'essais en laboratoire des caractéristiques d'affaiblissement acoustique des matériaux isolants (indice d'affaiblissement acoustique R_w+C / R_A)
3. Fiches de sélection des plots antivibratiles des supports de gaines, des machines tournantes ou vibrantes et de désolidarisation des structures accompagnées d'une note explicative et démontrant le bien-fondé de la sélection vis-à-vis des performances vibratoires recherchées.
4. Les caractéristiques acoustiques des matériels et équipements techniques installés (Groupes électrogènes, Drycooler, groupes froids, pompes à chaleur, ... :
 - Niveaux de puissance acoustique L_w de l'équipement et/ou généré dans les réseaux en valeur globale (dB(A)) et par bande d'octave de 63 à 8000 Hz
 - Niveaux sonores fournis en valeur globale (dB(A)) et par bande d'octave de 63 à 8000 Hz.
5. Note de calculs acoustiques et simulations numériques acoustiques 3D du rayonnement sonore des équipements techniques (GF, GE, TFP, POMPES, CTA ...) justifiant du bien-fondé des traitements d'atténuation sonore à prévoir vis-à-vis des exigences acoustiques ICPE soumise à autorisation ainsi que la réglementation acoustique relative au bruit du voisinage
6. Notes de calculs acoustiques (réalisées en dynamique) du contrôle de bruit de ventilation explicitant la sélection des pièges à sons. Une note de calcul acoustique par réseau est nécessaire (air neuf, rejet, soufflage, extraction) pour chacun des zones du projet et vis-à-vis de l'environnement voisin. Ces notes de calcul devront prendre en compte l'ensemble des réseaux de l'équipement technique incluant tous les éléments et organes du réseau, susceptibles de régénérer des bruits
Elles devront également prendre en compte le niveau de puissance sonore de toutes les bouches de ventilation incluant leur éventuel Damper.
7. Pour chaque zone / local / bâtiment audité, la note de calcul acoustique fournira un bilan des différentes contributions sonores (soufflages, reprises, air neuf, rejet d'air, multiples bouches...) au point d'audition le plus défavorable en fonction de sa représentativité.

DATA CENTER EQUINIX

Rue Charles Michels

95100 Argenteuil

Exploitant



EQUINIX

114 Rue Ambroise Croizat
93200 Saint Denis
Tel: 01 48 17 65 46

Maîtrise d'Ouvrage

DMD DATA

8 Rue de Lincoln
75008 Paris
Tel:

Coordination des Etudes & BIM Mangement



IMOGIS

28, Rue Diderot
92000 Nanterre
Tel : 01 41 39 06 66



Architecte

ENIA Architectes

73 Rue Victor Hugo
93170 Bagnole
Tel : 01 84 03 04 34

Structure



TERRELL

40 avenue Pierre Lefauchaux
92100 Boulogne-Billancourt
Tel : 01 46 21 07 46



Assistant Maîtrise d'ouvrage

Atelier Perchaud

142 Rue de Rivoli
75001 PARIS
Tel :06 12 68 51 04

Environnement



EODD Ingénieurs Conseils

50 Rue Albert
75013 Paris
Tel :0 4 72 76 06 90



Bet Electricite Fluides

CCingénierie

28 rue Diderot
92000 NANTERRE
Tel : 0 1 47 77 67 00



Paysagiste

STEPHANIE MALLIER

Écosite du Val de Drôme
Place Michel Paulus
26400 Eurre
Tel : 06 26 21 46 52



BET VRD

HERA

Infrastructures Aménagement
Conseil
1 rue des Etangs
91590 BAULNE



Bureau De Controle

Socotec

Tour Pacific, 13 Cr Valmy 11
92977 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Tel : 0 1 44 76 16 16



Ingenieur Acousticien

LASA

26 Rue Bénard
75014 Paris
Tel:01 43 13 34 00

Emetteur



Plan de repérage

Annexe 05 - Courriers des propriétaires autorisant le dépôt d'une demande de permis de construire

DATE D'INDICE : 28/11/2024

ECH :

PA16

PC

PC4-5

AFFAIRE

EMETTEUR

PHASE

NIVEAU

NUMERO

INDICE

32504804 - IS/IS/
**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE TRENTE ET UN OCTOBRE
A PARIS (8^{ème}), 51 avenue Montaigne, au siège de la Société à Responsabilité
Limitée ci-après nommée,**

**Maître Isabelle SIMÉON, Notaire au sein de la Société dénommée « JACQUIN &
Associés Notaires » Société à Responsabilité Limitée, dont le siège social est à
PARIS (8^{ème}), 51 avenue Montaigne, code CRPCEN : 75050,**

**Avec la participation de Maître Adila RACHI, notaire à PARIS (8^{ème}), 121 avenue
des Champs Elysées, assistant le Promettant,**

**A reçu, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique
contenant :**

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE
en vue d'une opération de construction**

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

La Société dénommée **DES GRIVES**, Société à responsabilité limitée au capital de
15.000 €, dont le siège est à ARGENTEUIL (95100), 6 rue de la Fosse aux Loups,
identifiée au SIREN sous le numéro 538 711 516 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

**Ci-après dénommée « Promettant »
D'une part**

1.2. BÉNÉFICIAIRE

La société dénommée **MARTEK DEV**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 131 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 983831546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

**Ci-après dénommée « Bénéficiaire »
D'autre part**

2. PRESENCE-REPRESENTATION

2.1. EN CE QUI CONCERNE LE PROMETTANT

La société **DES GRIVES** est représentée à l'acte par :

Monsieur **Abdelkrim KEZOU**I, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant aux présentes en qualité de co-gérant de la société, fonction à laquelle il a été nommé, et qu'il a acceptée pour une durée indéterminée, aux termes d'une décision unanime des associés en date du 22 novembre 2011, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 1**),

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des délibérations de l'assemblée générale des associés en date du 19 avril 2024, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 1 bis**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts, de la délibération susvisée que de la loi.

2.2. EN CE QUI CONCERNE LE BENEFICIAIRE

La société **MARTEK DEV** est représentée à l'acte par :

Monsieur **Samuel KATZ**, dirigeant de société, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant en qualité de président de la société SK5 PARTNERS, société par actions simplifiée, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 154 rue Perronet, Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une décision des associés de la société SK5 PARTNERS en date du 15 juillet 2021, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 2**),

La société **SK5 PARTNERS** agissant elle-même en qualité de président statutaire de la société MARTEK DEV, pour une durée indéterminée,

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des décisions de l'assemblée générale des associés en date du 30 octobre 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 2 bis**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

3. DEFINITIONS – INTERPRETATION

3.1. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse (tel que ce terme est défini ci-après), les mots et expressions figurant dans la Promesse ainsi que dans l'Exposé et commençant par une majuscule auront le sens suivant :

Acquéreur : désigne le Bénéficiaire dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente ;

Acte Authentique de Vente désigne l'acte authentique de vente qui réalisera la vente des Biens, constatera le paiement des Frais et du Prix exigible à cette date et qui sera établi dans les conditions ci-après stipulées ;

Bénéficiaire désigne la société **MARTEK DEV, ou son substitué**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Bien ou **Biens** désignent les biens et droits immobiliers, objet des Présentes ;

Condition Suspensive désigne l'une des conditions suspensives ci-après stipulées à l'Article 17. ; et **Conditions Suspensives** désigne l'ensemble des conditions suspensives ci-après stipulées ;

Frais désigne (i) les droits d'enregistrement, (ii) la taxe sur la valeur ajoutée, (iii) les débours relatifs à l'établissement (a) de la Promesse, (b) de l'Acte Authentique de Vente et (c) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (iv) les émoluments du Notaire soussigné et du Notaire participant, (v) les frais d'enregistrement dus (a) au titre de la Promesse et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (vi) les frais de publication dus au titre (a) de l'Acte Authentique de Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties, autres que ceux du Notaire soussigné et du Notaire participant ;

Jour ou **Jour Calendaire** désignent tout jour calendaire ;

Jour Ouvré désigne un Jour Calendaire, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié sur le territoire métropolitain de la République française ;

Notaire participant désigne Maître Adila RACHI, notaire à PARIS (8^{ème}), 121 avenue des Champs-Élysées, assistant le Promettant ;

Notaire soussigné désigne Maître Isabelle SIMEON, rédacteur des Présentes et assistant le Bénéficiaire ;

Parties désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire et une **Partie** désigne l'un d'entre eux ;

Permis de Construire désigne le permis de construire et éventuel permis de démolir, à obtenir par le Bénéficiaire pour la réalisation de son Programme de construction, la délivrance desdits permis devant avoir un caractère exprès ;

Prix désigne le prix de vente fixé ci-après à l'article 12. ;

Programme de construction désigne l'opération de construction qu'entend réaliser le Bénéficiaire en vertu du Permis de construire à obtenir sur le Terrain ;

Promettant désigne la société **DES GRIVES**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Présentes ou **Promesse** désignent le présent acte contenant promesse de vente des Biens, ainsi que ses annexes ;

Surface de plancher ou **SDP** désignent la surface à construire telle que définie aux articles L.111-14 et R 111-22 du Code de l'Urbanisme, savoir :

"Art. L 111-14 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

"Art. R 111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une

maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Terrain désigne le terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, formant l'assiette du Programme de construction ;

Vendeur désigne le Promettant dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

3.2. INTERPRÉTATION

Les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout engagement, accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers entre les Parties antérieurs à la signature de la Promesse.

Jusqu'à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations des Présentes. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte Authentique de Vente.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et celles de l'Acte Authentique de Vente, les stipulations de l'Acte Authentique de Vente prévaudront. De même, les dispositions de la Promesse annulent et remplacent tout accord, quel qu'en soit la forme, antérieurement conclu entre les Parties.

De plus, dans la présente Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- 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,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de la Promesse ou une annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse,
- toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient ;
- toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de Paris ;
- les annexes de la Promesse en font partie intégrante ; étant ici précisé que chaque annexe a été rédigée sous la responsabilité de son auteur, exclusive de la responsabilité du Notaire soussigné, et sans garantie de quelque nature que ce soit notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues ;

- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

De convention expresse entre les Parties, l'exposé qui figure ci-après sous l'Article 5 fait partie intégrante de la Promesse.

4. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

4.1. FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

4.2. DECLARATIONS DE CAPACITE

4.2.1. Déclarations du Promettant

Le Promettant garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Promettant est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;
- (i) le Promettant n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Promettant n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes ;
- le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;
- le Promettant a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le

non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.2.2. Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Bénéficiaire est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;

- (i) le Bénéficiaire n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Bénéficiaire n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes;

- le Bénéficiaire n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;

- le Bénéficiaire a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal judiciaire de la situation des Biens.

5. EXPOSE

5.1. SUR LA MAITRISE PAR LE BÉNÉFICIAIRE DU TERRAIN NECESSAIRE A LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le Programme de construction envisagé par le Bénéficiaire nécessite la maîtrise foncière du Terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, d'une superficie globale de **13.854 m²** environ, constitué des parcelles cadastrées **section CI numéros**, savoir :

- **323**, lieudit « 5 rue Charles Michel », d'une surface de 18a 34ca,
Propriété de la société SCI L'OR ;

- **541**, lieudit « 2 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface de 39a 83ca,
Propriété de la SCI CD MONTIGNY ;

- **542**, lieudit « 22 rue de Montigny », d'une surface de 28a 00ca,
Propriété de la société PJM ;

- **1121 et 1122**, lieudit « 7 rue Charles Michel », d'une surface globale de 37a 68ca,
Propriété de la SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY ;

- **1123 et 1124**, lieudit « 6 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface globale de 52a 37ca,
Propriété du Promettant.

Tel que le périmètre de cette assiette foncière est figuré sur le plan demeuré ci-annexé (**Annexe n° 3**).

5.2. SUR L'OPÉRATION ENVISAGÉE PAR LE BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire se propose de réaliser sur le Terrain une opération de construction consistant en l'édification, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier d'une SDP globale de **14.000 m² minimum et 17.000 m² maximum** à usage d'entrepôt (data-center).

En tout état de cause, le Bénéficiaire s'engage à ce que la destination d'entrepôt ne serve pas à l'exploitation d'une activité qui serait identique à celle actuellement exploitée dans les Biens.

Etant ici précisé que l'assiette foncière du Programme de construction se situe en **zone UE du PLU** d'ARGENTEUIL, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2007, dont la dernière modification est intervenue le 21 septembre 2023.

5.3. SUR LE CARACTÈRE INDISSOCIABLE ET INTERDÉPENDANT DES ACTES D'ACQUISITION

Afin de réaliser l'opération de construction ci-dessus succinctement décrite, le Bénéficiaire doit acquérir, outre les Biens objet des présentes, les parcelles cadastrées section CI numéros 323, 541, 542, 1121 et 1122.

Par ailleurs, l'obtention de la maîtrise foncière s'entend également de la résiliation de l'ensemble des baux commerciaux existants, de l'éviction des locataires et de la libération des locaux loués, à savoir :

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 323 : bail commercial au profit de la société LA BELLE ALLIANCE ;

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 541 : bail commercial au profit de la société SARL ARGENTEUIL AUTOMOBILE DISTRIBUTION ;

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 542 :

- . deux baux commerciaux au profit de la société INTI EVENT PARIS ;
- . bail commercial au profit de la société AMF MARBRERIE ;
- . bail commercial au profit de la société CR LOPES ;
- . bail commercial au profit de la société KRÉ ;
- . bail commercial au profit de la société LES TOITURES FRANCAISES ;
- . bail commercial au profit de la société APM ;
- . bail commercial au profit de la société HP ELEC ;
- . bail commercial au profit de la société SCI SERALCO ;

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122 :

- . bail commercial au profit de la société SACOPHANE ;
- . bail commercial au profit de la société HABITAT & CO ;
- . bail commercial au profit de la société EURO RESTO SERVICE

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 : bail commercial au profit de la société LE JARDIN DU VAL.

Le Bénéficiaire déclare que :

- la signature d'une promesse de vente par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 27 mars 2024 ;
- la signature d'une promesse de vente par la société SCI CD MONTIGNY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 541 est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 31 juillet 2024 ;
- la signature d'une promesse de vente par la société SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122 est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 30 septembre 2024 ;

En conséquence, les Parties conviennent expressément que la réalisation de la Promesse est subordonnée :

- à la signature d'une promesse de vente par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;
- à la signature des quatorze promesses de résiliation de bail, portant respectivement sur les locaux commerciaux existants ;

- et à la signature des actes de vente devant résulter desdites promesses de vente concomitamment à la signature de l'Acte Authentique de Vente.

De la sorte, l'acquisition objet des Présentes est indivisible de l'acquisition du surplus de l'assiette foncière de l'opération telle que désignée à l'Article 5.1. ci-dessus et de la résiliation des baux en cours, ce caractère indivisible étant une **condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire aux Présentes.**

Par suite :

(i) la signature des promesses de vente à consentir au profit du Bénéficiaire, assorties de conditions similaires à celles stipulées aux Présentes, ainsi que la signature des promesses de résiliation de bail fera l'objet de la Condition Suspensive préalable ci-après prévue à l'Article 17.1. ;

ii) la réalisation des conditions suspensives prévues auxdites promesses de vente fera l'objet de la Conditions Suspensive prévue ci-après à l'Article 17.2.2.9. ;

(iii) la signature concomitante des cinq (5) actes authentiques de vente assurant au Bénéficiaire la maîtrise foncière de son Programme de construction fera l'objet de la condition essentielle et déterminante stipulée à l'Article 18. ci-après.

5.4. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes, le Bénéficiaire étant une personne morale, professionnel de l'immobilier. Par suite, il n'y a pas lieu de purger le délai de rétractation.

5.5. CONCLUSION DE LA PROMESSE

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet des Présentes et déclarent avoir pu en faire lecture et faire part à leur Notaire de leurs observations et demandes de modifications préalablement à la signature.

Les Parties reconnaissent que la signature de la présente promesse a été précédée d'une phase d'échanges, de discussions et de négociations au cours de laquelle chacune d'elles a donné à l'autre l'ensemble des informations en sa possession susceptible d'influencer sur son consentement.

Les Parties confirment que la présente promesse a été établie ensemble et de gré à gré et que les stipulations ont été librement discutées et négociées entre elles.

Les Parties déclarent que les dispositions du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil 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. » ; et qu'«ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. », sachant que le manquement au devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat.

Les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil Et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Sont en outre ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1195 du Code civil :

« 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 renoncent expressément à l'application de l'article 1195 du Code civil souhaitant stipuler l'intangibilité des présentes nonobstant tout changement de circonstances, même imprévisible, rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreux pour l'une des Parties.

CELA EXPOSE, il est passé à la promesse unilatérale de vente objet des présentes.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

6. NATURE DU CONTRAT

Le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les Biens dans le délai et les conditions fixés à la Promesse.

Le Bénéficiaire accepte la Promesse en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le Bénéficiaire, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale au sens de l'article 1124 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 et ce conformément à l'article 1193 du Code civil.

6.1. FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il en résulte notamment que :

1°) Le Promettant, dont l'engagement résultant des Présentes est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réitérer la Vente, même en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace pendant la durée de la Promesse du fait de l'acceptation de la présente Promesse en tant que telle par le Bénéficiaire, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) en tant que de besoin, le Bénéficiaire dispose de la faculté d'exécution au sens des articles 1221 et 1222 du Code civil, lesquels disposent :

« Art.1221 - Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

« Art.1222 - Après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, en faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin. Il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction. »

6.2. INTERDICTIONS FAITES AU PROMETTANT

Le Promettant s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, toute aliénation totale ou partielle des Biens, de les hypothéquer ou de les grever d'aucun droit réel ni charge quelconque, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire. A cet égard, le Bénéficiaire autorise d'ores et déjà le Promettant à proroger le bail précaire ci-après visé à l'Article 10, dans la limite de la durée de la Promesse.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux Biens. Les Biens étant toutefois destinés à être démolis, le Bénéficiaire autorise le Promettant à retirer les chambres froides ainsi que la chaudière.

7. SUBSTITUTION - CESSION

Le Bénéficiaire substituera, totalement ou partiellement, dans ses droits et obligations toute société dont les associés seront le Bénéficiaire et une société du Groupe BT IMMO, mais sous réserve de la réalisation des deux conditions suivantes :

- que le Bénéficiaire reste solidairement tenu avec le substitué de toutes les obligations nées de la Promesse jusqu'à sa réalisation ;
- que l'acte de substitution soit notifié au Promettant par lettre recommandée avec avis de réception, s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

En revanche, toute cession est interdite.

8. OBJET DU CONTRAT

8.1. DÉSIGNATION DES BIENS

A ARGENTEUIL (VAL-D'OISE) (95100) 6 rue de la Fosse aux Loups,

Un bâtiment à usage commercial, élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, sur un niveau de sous-sol.

Quai de déchargement.

59 emplacements de stationnement extérieurs,

Le tout ayant pour assiette foncière un terrain figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	1123	6 rue de la Fosse aux Loups	00 ha 04 a 76 ca
CI	1124	6 rue de la Fosse aux Loups	00 ha 47 a 61 ca

Total surface : 00 ha 52 a 37 ca

Tel que lesdits Biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

Etant précisé que les constructions existantes sont destinées à être démolies par le Bénéficiaire en vertu du permis de construire valant permis de démolir ci-après visé.

8.2. RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

Les parcelles cadastrées section CI numéros 1123 et 1124 proviennent d'une parcelle de plus grande importance, alors cadastrée section CI numéro 889, d'une contenance de 90a 72ca, en quatre nouvelles parcelles, cadastrées section CI numéros savoir :

- 1121, d'une contenance de
- 1122, d'une contenance de
- 1123, objet des Présentes,
- Et 1124, objet des Présentes,

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 018 0005495, en date du 18 janvier 2012, publié au quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 24 janvier 2012, volume 2012P, numéro 526.

Etant précisé que cette division parcellaire ne constituait pas une division foncière entrant dans le champ du lotissement, les deux unités foncières issues de cette division consistant en des terrains bâtis.

Etant encore précisé que la parcelle cadastrée section CI numéro 889 provenait elle-même de la réunion des parcelles alors cadastrées section CI numéros 321 et 322, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n° 2508 en date du 26 juin 1994, publié au quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 28 juin 1994, volume 1994P, numéro 2461.

8.3. ABSENCE DE BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain d'assiette des Biens n'étant pas l'habitation et les Biens n'étant pas compris dans le périmètre d'un lotissement ni dans celui d'une ZAC, ni issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été fait à ce jour et que le Bénéficiaire en fera son affaire personnelle.

Toutefois, il a été établi à la requête du propriétaire voisin, la société EQUINIX HYPERSCALE 2 PA12 SAS, un procès-verbal de reconnaissance de limites, dressé le 2 novembre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 4**).

8.4. ACCES AUX BIENS ET DESSERTE

Le Promettant déclare :

- que les Biens possèdent un accès direct depuis la voie publique, et bénéficient d'une servitude de passage ci-après relatée ;
- que les Biens sont desservis par tous réseaux publics nécessaires à leur alimentation par les différents fluides (eau, gaz, électricité, téléphone...) et à leur évacuation.

9. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Solenne de VILLARTAY, notaire à COLOMBES, le 31 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 23 février 2012, volume 2012P, numéro 1146.

10. SITUATION D'OCCUPATION

Le Promettant déclare que les Biens sont actuellement loués, savoir :

- pour partie au profit de la société LE JARDIN DU VAL (2.792 m² à usage d'entrepôt et 240 m² à usage de bureau) : en vertu d'un bail commercial en date du 1^{er} janvier 2015, ayant pris effet rétroactivement au 1^{er} mars 2014, tacitement reconduit depuis ;
- pour autre partie (50 places de parking et une zone de de stockage de 810 m²) : au profit de la société BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE, en vertu d'un bail commercial de courte durée, en date du 6 juin 2023, ayant pris effet le 1^{er} mai 2023 pour une durée d'un an ; lequel a été suivi d'un avenant en date du 22 février 2024, ayant pour objet de reconduire le bail initial du 1^{er} mars 2024 pour se terminer le 31 décembre 2024.

Le Promettant déclare et garantit que les locataires sont à jour de leurs loyers et charges, qu'il n'existe aucune procédure relative auxdits baux.

Etant encore ici précisé que les Biens étant à usage de stockage et bureau, le droit de préemption du locataire commercial prévu par l'article L145-46-1 n'est pas applicable aux Présentes.

Résiliation du bail commercial

La résiliation du bail commercial et la libération des Biens au plus tard le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente étant indispensables à la réalisation de l'opération de construction projetée par le Bénéficiaire, elles constituent une **condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux présentes, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Par suite, la signature d'une promesse de résiliation de bail entre le Promettant et la société LE JARDIN DU VAL au plus tard le **15 novembre 2024** figurera en Condition Suspensive, prévue ci-après à l'Article 17.1.

En tout état de cause, jusqu'à la date de prise de possession des Biens par le Bénéficiaire, le Promettant conservera la garde de la chose et il en demeurera responsable.

En conséquence, jusqu'à cette date, il devra maintenir les assurances portant sur les Biens, en assurer la garde et le paiement de toutes charges, etc.

11. PROPRIETE-JOUISSANCE

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Il en aura la jouissance, avec ses conséquences de droit, par la prise de possession réelle, le même jour, lesdits Biens devant être libres de toute location ou occupation quelconque, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

12. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

12.1. MONTANT DU PRIX

Les Parties conviennent que la Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **CINQ MILLIONS D'EUROS (5.000.000,00 €)**.

12.2. PAIEMENT DU PRIX

Le Prix ci-dessus fixé sera payable :

- i) d'avance, à concurrence de la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €) au plus tard le 15 décembre 2024 ;
- ii) et pour le surplus, soit la somme de QUATRE MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (4.850.000,00 €) comptant au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente,

Le tout par la comptabilité du Notaire soussigné et celle du Notaire participant.

12.3. DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DE VENDEUR ET DE L'ACTION RÉSOLUTOIRE

Contre paiement de l'intégralité du Prix, le Vendeur se désistera de l'hypothèque légale de vendeur et du bénéfice de l'action résolutoire.

12.4. HONORAIRES DE NÉGOCIATION

Les Parties déclarent que les termes, prix et conditions figurant aux Présentes ont été négociés par la société VALUE INVEST PATRIMOINE, dont le siège est à PARIS (17ème), 129 avenue de Wagram, titulaire d'un mandat donné par le Bénéficiaire sous le numéro SNM_88 en date du 16 avril 2024, non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le Bénéficiaire qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENTS EUROS (381.600,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

12.5. INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

12.5.1. Montant de l'indemnité d'immobilisation

En considération de la promesse formelle faite au Bénéficiaire par le Promettant, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la Vente par le seul fait du Bénéficiaire, dans le délai ci-dessous fixé, toutes les conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et accomplies, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les Parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à une

somme **correspondant à dix pour cent (10 %) du Prix fixé ci-dessus**, soit la somme de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 €)**.

Le montant de l'Indemnité sera toutefois réduit après paiement de la fraction du Prix payable d'avance, à due concurrence du montant versé par le Bénéficiaire au Promettant au titre de cette fraction du Prix, de telle sorte qu'en cas de non-réalisation de la Promesse du seul fait du Bénéficiaire, ce dernier ne se trouve pas à verser au Promettant une somme supérieure au montant de l'Indemnité.

12.5.2. Versement de partie de l'indemnité d'immobilisation

Le Bénéficiaire a viré, à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €) au Promettant qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Cette somme est affectée à titre de nantissement, conformément à l'article 2366 du Code civil par le Promettant au profit du Bénéficiaire, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

12.5.3. Remise d'une caution pour le surplus

Le versement du surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 €), due au Promettant par le Bénéficiaire sera garanti par la remise, **au plus tard le 15 décembre 2024**, entre les mains du Promettant, d'un engagement de caution solidaire d'un établissement financier notoirement solvable, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au Promettant, au cas de défaillance du Bénéficiaire, ladite somme.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du **31 mars 2027**.

Le sort de cette caution sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

- a)** elle sera restituée au Bénéficiaire en cas de réalisation de la vente promise ;
- b)** elle sera restituée au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) convenues aux Présentes et au bénéfice desquelles le Bénéficiaire n'aurait pas expressément renoncé, ou encore dans l'hypothèse où la non-réalisation de la vente promise serait imputable au seul Promettant ;
- c)** elle sera exécutée par le Promettant, et l'indemnité d'immobilisation lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute pour le Bénéficiaire d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et/ou accomplies.

12.5.4. Faculté de substituer un versement à la caution

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté de verser dans le même délai la somme fixée ci-dessus prévue à titre de gage et nantissement, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil, en un compte séquestre ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des Présentes, l'acceptation du virement valant acceptation de la mission de séquestre.

12.5.5. Sort des sommes séquestrées

Le sort des sommes séquestrées sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le Prix en cas de réalisation de la Vente ; **en particulier, la somme versée ce jour s'imputera sur la fraction du Prix payable d'avance ;**

b) elle sera restituée à hauteur de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 €) purement et simplement au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) auxquelles le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé ;

Etant expressément convenu entre les Parties que la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €) versée ce jour ne sera restituée au Bénéficiaire que dans la seule hypothèse de la défaillance de la Condition suspensive relative à la maîtrise foncière ;

c) elle sera versée au Promettant et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le Bénéficiaire ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans le délai ci-dessous, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées.

Etant expressément convenu entre les Parties que la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €) versée ce jour, dès lors que celle-ci aura été versée au Promettant au titre de la fraction du Prix payable d'avance, restera définitivement acquise au Promettant, sauf défaillance de ce dernier.

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - Promettant ou Bénéficiaire - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des Parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les Parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre. La Partie qui soulève une

difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice. Le séquestre est dès à présent autorisé par les Parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

12.5.6. Gratuité temporaire de la Promesse

Le Promettant accepte expressément de consentir la présente Promesse gracieusement **jusqu'au 15 décembre 2024**. A défaut de paiement de la fraction du Prix payable d'avance et de remise de la caution (ou de versement de la somme correspondante) à cette date, les Présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

13. DELAI – REALISATION – CARENCE

13.1. DELAI

La Promesse est consentie pour une durée expirant à la première de ces deux dates :
i) dans le délai d'un (1) mois de la réalisation des Conditions suspensives ;
ii) le **trente-et-un juillet deux mille vingt-six (31 juillet 2026), à douze heures**.

Toutefois si, à cette dernière date, les divers documents nécessaires à la régularisation de la Vente 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 qui suivront la date à laquelle le Notaire soussigné recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente (30) Jours.

Le délai de réalisation de la Promesse sera en outre prorogé d'autant en cas de prorogation de délai de réalisation de l'une des Conditions suspensives.

Enfin, les Parties auront toujours la faculté de proroger conventionnellement le délai de réalisation de la Promesse.

13.2. REALISATION

La réalisation de la Promesse aura lieu par la signature de l'Acte Authentique de Vente, accompagnée du paiement du Prix et du versement des frais par virement bancaire dans le délai ci-dessus fixé, éventuellement prorogé.

L'Acte Authentique de Vente sera reçu par Maître Isabelle SIMEON, Notaire soussigné, avec la participation du Notaire participant.

La réalisation ne pourra avoir lieu qu'un Jour ouvré de l'office notarial aux heures normales d'ouverture. Si la présente Promesse expirait un jour non ouvré, la

réalisation devra avoir eu lieu au plus tard le dernier Jour ouvré précédant son expiration.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la Vente.

13.3. CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des Parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux Présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la Vente.

13.3.1. Carence du Promettant

En cas de carence du Promettant, le Bénéficiaire pourra demander par tout moyen la réalisation de la vente avec versement effectif du Prix et des frais, à la comptabilité du Notaire soussigné, en en justifiant par la production des reçus du notaire.

Dans cette hypothèse, le Promettant ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la durée de la Promesse ci-dessus fixée, et ce alors même que les Conditions Suspensives auraient été réalisées ou que le Bénéficiaire aurait renoncé au bénéfice de celles non réalisées.

En conséquence, le délai de réalisation de la promesse sera prorogé de trente (30) Jours pour permettre au Bénéficiaire de le sommer, par huissier, à huit (8) Jours, en l'Office du Notaire soussigné, aux fins de réalisation de la Vente.

Faute par le Promettant de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de carence destiné à être publié au service de publicité foncière compétent. Le Bénéficiaire pourra poursuivre la réalisation de la vente par voie judiciaire, outre des dommages intérêts.

La carence du Promettant ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur les Biens, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

Enfin, dans cette hypothèse, la caution bancaire garantissant le paiement de l'indemnité d'immobilisation, ou le montant de l'indemnité d'immobilisation s'il est versé, sera restituée au Bénéficiaire dans les cinq (5) Jours suivant la signification par voie d'huissier au Promettant du procès-verbal de défaut visé ci-dessus.

13.3.2. Carence du Bénéficiaire

En cas de carence du Bénéficiaire à l'expiration du délai de réalisation de la promesse, malgré la réalisation des Conditions suspensives et essentielles et déterminantes stipulées aux Présentes, il sera déchu à l'expiration de ce délai du droit d'exiger la réalisation de la vente ; la Promesse sera considérée comme

caduque, mais l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Promettant, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation ni d'aucune formalité judiciaire.

14. CHARGES ET CONDITIONS

14.1. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La Vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit commun en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, savoir :

14.1.1. Garantie d'éviction

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

14.1.2. Etat des Biens

L'Acquéreur sera, lors de la signature de l'Acte Authentique de Vente, subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement aux Biens.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le Vendeur, prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront 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 et le sous-sol pourraient être affectés.

14.1.3. Contenance du terrain d'assiette des Biens

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

14.1.4. Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les Biens, 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, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, à l'exception des servitudes créées par le Vendeur et non indiquées aux Présentes.

A cet égard, le Promettant déclare qu'il a été constitué des servitudes réciproques de passage piétons et véhicules aux termes d'un acte reçu par Maître Solenne de VILLARTAY, notaire à COLOMBES, le 31 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 22 février 2012, volume 2012P, numéro 1084, dans les termes ci-après littéralement rapportés par extraits :

A : SERVITUDE DE PASSAGE

PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 10 RUE CHARLES MICHELS ET DU 11 RUE DE LA FOSSE AUX LOUPS A ARGENTEUIL** dont le siège social est situé à la même adresse, non identifié au SIREN et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

[...]

PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT

La Société dénommée **SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY**, Société civile immobilière au capital de 1524,49 €, dont le siège est à COLOMBES (92700), 12 allée du Moulin Joly, identifiée au SIREN sous le numéro 428813612 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

[...]

DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Un ensemble immobilier situé à **ARGENTEUIL (95100) Rue de la Fosse aux Loups**

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Propriétaire
CI	1121	Rue Charles Michels	00ha 33a 41ca	Copropriétaires
CI	1122	Rue Charles Michels	00ha 04a 27ca	Copropriétaires

[...]

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Un ensemble immobilier situé à **ARGENTEUIL (95100) Rue de la Fosse aux Loups, rue Charles Michels :**

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Propriétaire
CI	1123	Rue Charles Michels	00ha 04a 76ca	FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY

[...]

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

*Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande figurée **en croisillons rose** au plan ci-joint.*

*Son emprise est figurée **en croisillons rose** au plan ci-joint approuvé par les parties. Ce passage part de la voirie communale rue de la Fosse aux Loups pour aboutir à la limite de la parcelle cadastrée Cl numéro 1123.*

Ce passage est en nature d'enrobé.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il est fermé par un portail d'accès. Il ne pourra pas être obstrué.

Les propriétaires des deux fonds entretiendront à frais également partagés le portail et le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par tout véhicule.

Le défaut ou le manque d'entretien d'une des parties le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

B : SERVITUDE DE PASSAGE

PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT

*La Société dénommée **SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY**, Société civile immobilière au capital de 1524,49 €, dont le siège est à COLOMBES (92700), 12 allée du Moulin Joly, identifiée au SIREN sous le numéro 428813612 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.*

[...]

PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 10 RUE CHARLES MICHELS ET DU 11 RUE DE LA FOSSE AUX LOUPS A ARGENTEUIL dont le siège social est situé à la même adresse, non identifié au SIREN et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

[...]

DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Un ensemble immobilier situé à **ARGENTEUIL (95100) Rue de la Fosse aux Loups, rue Charles Michels** :

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Propriétaire
CI	1123	Rue Charles Michels	00ha 04a 76ca	FOSSE AUX LOUPS-MOULIN JOLY
CI	1124	Rue Charles Michels	00ha 47a 61 ca	FOSSE AUX LOUPS-MOULIN JOLY

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Un ensemble immobilier situé à **ARGENTEUIL (95100) Rue de la Fosse aux Loups**:

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Propriétaire
CI	1122	Rue Charles Michels	00ha 04a 27ca	Copropriétaires

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande figurée **en croisillons bleu** au plan ci-joint.

Son emprise est figurée **en croisillons bleu** au plan ci-joint approuvé par les parties.

Ce passage est en nature d'enrobé.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il est fermé par un portail d'accès, line pourra pas être obstrué.

Les propriétaires des deux fonds entretiendront à frais également partagés le portail et le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps partout véhicule.

Le défaut ou le manque d'entretien d'une des parties le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant. »

Une copie du plan établi par le Cabinet GEOSAT, géomètres-experts à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 263 rue Jean-Jacques Rousseau, en date du 27 janvier 2012, indice C, figurant l'emprise des servitudes ci-dessus est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 5**).

14.1.5. 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 Authentique de Vente.

A cet égard, le Promettant déclare que les Biens sont grevés :

- d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, pour garantie de la somme en principal de 750.000 Euros, ayant effet jusqu'au 5 février 2025 ;
- et d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'ILE DE FRANCE, pour garantie de la somme en principal de 750.000 Euros, ayant effet jusqu'au 25 février 2025 ;

14.1.6. Contrats de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de tous abonnements ou traités, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.7. Impôts et charges

L'Acquéreur acquittera à compter du transfert de jouissance des Biens les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, le Vendeur fera son affaire personnelle à ses seuls frais du paiement à leur échéance de tous impôts, taxes, contributions, droits, charges, dépenses de quelque nature que ce soit afférents aux Biens, le tout de sorte que l'Acquéreur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet, et qu'il n'ait rien à déboursier à ce titre.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, le jour de la régularisation de la Vente, le prorata de taxe foncière calculé forfaitairement au vu du dernier rôle émis, ce règlement étant définitif.

14.1.8. Assurance incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de toutes polices d'assurance garantissant les Biens, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.9. Frais

Les Frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge de l'Acquéreur.

14.2. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES : MANDATS - AUTORISATIONS

Le Bénéficiaire rappelle ici, en tant que de besoin, qu'il souscrit aux Présentes en vue de la réalisation d'une opération de construction sur le terrain d'assiette des Biens.

En conséquence, le Promettant donne tous pouvoirs par la présente au Bénéficiaire ou à toute personne mandatée par ce dernier à l'effet de :

- déposer tout dossier de demande de permis de démolir et/ou de permis de construire, valant aussi le cas échéant autorisation de démolir, portant sur le Terrain, et tout permis de construire modificatif nécessaire ; le Bénéficiaire déposera ses demandes d'autorisations administratives à son nom ou au nom de toute société qu'il se substituerait ;

- procéder à l'affichage dudit ou desdits permis sur les Biens,

- solliciter tout certificat d'urbanisme et autres documents d'urbanisme,

- pénétrer sur le Terrain, à compter de ce jour, avec un préavis de **cinq (5) Jours**, pour pratiquer ou faire pratiquer tous relevés, mesurages et bornages, ainsi que tous sondages du sol et du sous-sol, toutes recherches amiante et plomb qui paraîtraient nécessaires au Bénéficiaire, notamment, mais non exclusivement, à l'effet de vérifier l'absence de pollution et la nature géotechnique du Terrain, ainsi que permettre à tous services compétents en matière d'archéologie préventive d'effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits ; à charge pour le Bénéficiaire, en cas de non réalisation des Présentes de son fait, de remettre les Biens en état, notamment en ce qui concerne leur sécurité.

Aux fins ci-dessus, le Promettant donne tous mandats au Bénéficiaire et s'engage à signer tous documents. Il s'engage à première demande du Bénéficiaire à réitérer par acte séparé les autorisations données ci-dessus.

15. DECLARATIONS DU PROMETTANT RELATIVES AUX BIENS

Le Promettant déclare :

15.1. SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE – ASSURANCE INCENDIE – PROCÉDURES

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur les Biens et qu'il n'a jamais été en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires ;
- qu'il n'a reçu aucune notification tendant à leur expropriation, avis, lettre recommandée, assignation, mise en demeure ou écrit constituant un commencement de procédure intéressant les Biens
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque sur les Biens 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 ;
- que les Biens n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière de parcelles voisines que par une modification de leur destination ;
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- que les Biens ne font l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- que les Biens sont assurés par ses soins.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler pendant la durée des Présentes des litiges susceptibles de remettre en cause le projet du Bénéficiaire, le Promettant en informera le Bénéficiaire et en fera son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que le Bénéficiaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, s'il devait survenir un tel litige, la Promesse serait caduque de plein droit si bon semble au Bénéficiaire, sans droit pour le Promettant à conserver ou percevoir l'indemnité d'immobilisation. Celle-ci serait alors restituée par le Promettant au Bénéficiaire dans les conditions ci-dessus visées à l'Article 12.5.

15.2. SUR LES SERVITUDES

- que les Biens ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la loi, ou encore du Cahier des charges ci-après visé et annexé, ou que celles relatées aux Présentes ;
- n'avoir créé, conféré ni laissé conférer aucune servitude de quelque nature que ce soit sur les Biens ;
- qu'il n'existe pas de servitudes conventionnelles ou judiciaires, actives ou passives, grevant les Biens, autres que celles relatées aux Présentes ;
- qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, qu'il n'existe pas de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du Bénéficiaire ;

15.3. SUR LA SITUATION HYPOTHÉCAIRE

- que les Biens ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque, de privilège, de commandement de saisie ou mention, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus ;

15.4. SUR L'EXISTENCE DE CONTRATS

- qu'il n'est attaché aux Biens aucun contrat d'affichage, aucun contrat d'implantation d'antenne de radiodiffusion ou de radiotéléphonie cellulaire ou de réseaux de télécommunications ou autres, et que les Biens ne font l'objet d'aucun contrat d'implantation de borne d'émission ou de réception d'onde ;
- qu'aucun contrat de travail n'est attaché aux Biens de sorte qu'il ne peut être fait application des dispositions des articles L.1224-1 du Code du travail ;

15.5. SUR LA CONSTRUCTION

- que les Biens ont été édifiés en 1976 et consistaient en des locaux industriels ;
- qu'il lui a été délivré un permis de construire sous le numéro PC 095018 1300089 en date du 26 février 2014, autorisant notamment :
 - . le changement de destination de l'immeuble en local commercial de vente en gros ;
 - . la modification des façades ;
 - . et une augmentation de la Surface de plancher de 17 m², soit une Surface de plancher totale de 4.931 m² ;
- et que les travaux n'ont pas été entièrement réalisés et l'achèvement non déclaré en Mairie ;

15.6. SUR L'ABSENCE DE MASSIFS DE FONDATIONS OU AUTRES ÉLÉMENTS EN SOUS-SOL

- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun massif de fondation, aucun réseau enterré en fonctionnement ou non (autres que les éléments de fondations ordinaires du bâtiment existant et les réseaux nécessaires à sa desserte) ;
- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune cuve ou ancienne cuve, quel qu'en ait été l'usage (réserve d'eau, de fuel, etc...) ni aucun autre ouvrage en sous-sol des Biens ;
- qu'à sa connaissance, le sol et le sous-sol de l'Ensemble immobilier n'ont pas été remblayés, et qu'il n'a connaissance d'aucun compactage de remblai, ni d'aucun décaissement, le sol de l'immeuble étant en toutes ses parties le sol naturel.

16. SITUATION DES BIENS RELATIVEMENT A DES REGLEMENTATIONS DIVERSES

16.1. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

16.1.1. Documents d'urbanisme

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe n° 6**) les documents d'urbanisme suivants :

- un certificat d'urbanisme à titre informatif, en date du 12 juillet 2023 ;
- extrait du PLU d'ARGENTEUIL.

Le Bénéficiaire reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation des Biens 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 faire son affaire personnelle sans recours contre le Promettant.

16.1.2. Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil

Les Biens sont situés dans le périmètre de la Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil.

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance des dispositions contenues aux termes du cahier des charges et du règlement d'architecte, par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux Présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Une copie de ce cahier des charges et du règlement est en outre demeurée ci-annexée (**Annexe n° 7**).

L'Acquéreur, sera, par le seul fait de la Vente, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du Vendeur résultant des documents ci-dessus. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les respecter.

16.2. DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 154-2 DU CODE MINIER

Le Promettant déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de carrières, mines, fouilles ou excavations en tréfonds des Biens et qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée, de sorte que les dispositions de l'article L 154-2 du Code minier ne se trouvent pas applicables aux Présentes.

16.3. RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le Promettant déclare, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques jusqu'à ce jour sur le Terrain ou dans sa périphérie immédiate,
- qu'il n'a en outre jamais été sollicité par les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC...) pour la réalisation de fouille ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni été notifié de prescriptions sur la réalisation de diagnostic archéologique issu des dispositions du Code du patrimoine, et de tous textes subséquents.

16.4. ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ETUDE GEOTECHNIQUE

16.4.1. Aléa retrait-gonflement des argiles

Le Terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux

gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce, le Terrain se trouve dans une **zone Aléa moyen**.

Une copie de la cartographie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 8**).

16.4.2. Etude géotechnique

Le Terrain, bien que se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dans la mesure où il est construit et où il ne se situe pas dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation, n'est pas applicable aux Présentes.

Le Bénéficiaire fera réaliser, à ses frais, un diagnostic géotechnique et hydrogéologique par une entreprise spécialisée, sur l'ensemble du terrain d'assiette des Biens, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état en cas de non-réalisation de la Promesse.

Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser cet audit et à en notifier les conclusions au Promettant, **au plus tard le quinze novembre deux mille vingt-quatre (15 novembre 2024)**.

Le Promettant confère tous pouvoirs au Bénéficiaire à cet effet.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non de massif de fondations et la nécessité ou non de réaliser des travaux de :

- fondations profondes (tels que pieux, puits ou éléments de structure profonds équivalents, radiers ...),
- protections contre l'arrivée des eaux (tels que parois moulées, cuvelages, berlinoises ...),
- confortations du sous-sol (tels qu'injections ou piliers maçonnés liées aux problèmes de carrières ou de dissolution de gypse),

Et, en cas de présence de massif de fondations et/ou de travaux à réaliser, d'établir, le surcoût.

En cas de réitération de la Vente, que les études géotechniques concluent à l'absence de massif de fondations et de nécessité de réaliser des travaux ou que le Bénéficiaire renonce à la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 17.2.2.7., l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de tous les éventuels travaux de consolidation des sous-sols nécessaires et préalables à la réalisation du Programme de construction et de toutes éventuelles études complémentaires y afférentes qu'il réalisera sur le Terrain, et ce quel que soit le mode opératoire retenu.

16.5. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16.5.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

16.5.2. Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

En outre, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être réalisé conformément aux dispositions de deux arrêtés du 12 décembre 2012 relatifs aux listes A et B, publiés au Journal Officiel du 28 décembre 2012, et ce à compter du 1er avril 2013.

Le Promettant a fait établir par la société LBD Le Bon Diagnostic, dont le siège est à ARGENTEUIL (95100), 5 rue Jean Grandel, un diagnostic amiante, en date du 16 janvier 2020, lequel conclut à l'absence d'amiante.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 9**).

En outre, le Bénéficiaire déclare qu'il a l'intention de faire réaliser un diagnostic contenant « repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition », qui fera l'objet d'une Condition Suspensive à son profit stipulée sous l'Article 17.2.2.7.

En cas de réalisation de la Vente, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la situation des Biens au regard de l'amiante.

16.5.3. Termites

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions de l'article 8 de la loi du 8 juin 1999, ci-après littéralement reproduit :

"En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire."

Le Promettant déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- et que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

16.5.4. Mérules

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions des articles L137-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et notamment de l'obligation d'informer d'un risque de présence de mérules dans les zones délimitées par arrêté préfectoral.

Le Promettant déclare :

- que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être ;
- ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence d'indices de la présence de mérules.

16.5.5. Saturnisme

Les Biens n'étant pas à un usage d'habitation, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

16.5.6. Etat des risques

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, en encore dans des zones à potentiel radon ou une zone

susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, sont informés par le vendeur de l'existence de ces risques.

Il résulte d'un arrêté préfectoral numéro 130072, en date du 14 juin 2013, que la Commune d'ARGENTEUIL fait partie des communes où s'applique l'obligation d'information prévue à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Il résulte en outre d'un arrêté préfectoral numéro 140052, en date du 23 avril 2014, que la Commune d'ARGENTEUIL est concernée par les risques suivants :

- PPRN « Inondation », approuvé le 26 juin 2002 ;
- PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRN « Carrières souterraines, remblais et dissolution du gypse », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRT « Société TOTAL Raffinage Marketing (Gennevilliers) », approuvé le 11 avril 2013 ;
- Zone de sismicité de niveau 1 (très faible).

En conséquence, le Promettant a établi l'état des risques applicable aux Biens, en date du 15 octobre 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 10**).

Il en résulte que les Biens sont situés :

- dans le périmètre du PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain » (avec prescriptions de travaux),
- dans une zone de sismicité de niveau 1 (très faible),
- et dans une zone à potentiel radon de niveau 1 (faible).

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé tant par le Promettant que par le Notaire soussigné de la situation des Biens au regard de l'état des risques et pollutions ainsi que des conséquences qui en découlent.

Déclarations sur les sinistres

Il résulte de la liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour que la Commune d'ARGENTEUIL a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles dont la liste est annexée à l'état des risques ci-dessus visé et annexé.

Le Promettant déclare que les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire desdits Biens,

Et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre d'un sinistre intervenu pendant la période antérieure à sa propre acquisition.

16.5.7. Diagnostic de performance énergétique

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004) prévoient à compter du 1^{er} juillet 2006 l'obligation pour le vendeur

de biens et droits immobiliers de fournir à l'acquéreur un diagnostic de performance énergétique.

En conséquence, le Promettant a fait établir par la société Analyses & Conseil, dont le siège est à ARGENTEUIL (95100), 5 rue Jean Grandel, un diagnostic de performance énergétique, en date du 12 juillet 2023, lequel est vierge, les consommations étant non exploitables.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 11**).

Le Promettant déclare en outre que les Biens n'étant pas à usage d'habitation, ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation imposant de produire un audit énergétique.

16.5.8. Etat de l'installation intérieure de gaz

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.9. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.10. Assainissement

Le Promettant déclare que les Biens sont raccordés au réseau d'assainissement communautaire, mais ne garantit pas la conformité de ce raccordement. Il s'engage à faire réaliser un contrôle de conformité de ce raccordement, préalablement à la signature de la Vente.

Le Bénéficiaire déclare être informé de la réglementation en vigueur et faire son affaire personnelle de la situation des Biens à ce sujet, en ce les conclusions du contrôle de conformité, sans recours contre le Promettant.

16.5.11. Zone d'Exposition au Bruit

Conformément à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le Promettant déclare que les Biens ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte en outre d'un état des nuisances sonores aériennes dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 12**).

16.6. RÉGLEMENTATION SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.6.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

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

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

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

Est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 13**) le tableau des installations classées sur la Commune d'ARGENTEUIL, en date du 8 janvier 2024.

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a personnellement pas exploité dans les Biens d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application de la réglementation relative aux installations classées ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée pour la protection de l'environnement.
- qu'à sa connaissance et au regard des investigations effectuées, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans les Biens n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

16.6.2. Secteurs d'informations sur les sols - Bases de données publiques

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

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

Aux termes du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, pris en application de l'article susvisé et publié au Journal Officiel le 28 octobre 2015, il a été notamment ajouté au Code de l'environnement un article R 125-41, ci-après littéralement retranscrit :

« I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019.

« II. Dans chaque département, le préfet arrête par commune un ou plusieurs projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6. »

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé que le Terrain n'est pas à ce jour compris dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols.

En outre, les bases de données suivantes ont été consultées sur la Commune d'ARGENTEUIL :

1°) CASIAS (Cartographie des anciens sites industriels et activités de services), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site industriel ou activité de service dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune ;

2°) et 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), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site de nature à être un des sites et sols pollués ou potentiellement pollués pouvant appeler à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune.

Une copie des bases de données CASIAS et BASOL sur la Commune d'ARGENTEUIL est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 14**).

Le Promettant a également fait établir un état des risques et pollutions des sols, reprenant les informations ci-dessus, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 14 bis**).

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucune pollution ou contamination du sol ou du sous-sol des Biens ou de la nappe phréatique sous celui-ci, causée par des substances toxiques, chimiques ou dangereuses utilisées, fabriquée, stockée, manipulée ou déversée sur le Terrain par lui-même ou par quiconque à aucun moment ;
- que les Biens ne font pas l'objet d'un programme de décontamination, d'une enquête administrative ou de toute autre procédure applicable en matière de protection de l'environnement ;
- qu'il ne lui a été notifié aucune mise en demeure, réclamation, enquête, notification, plainte, amende, procès ou procédure, administrative ou judiciaire, affectant la propriété ou l'utilisation des Biens ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Biens ou dans leur sol ou sous-sol aucun réservoir ou fosse, ni aucun matériel contenant de l'amiante ou matériel dangereux pour la santé.

16.6.3. Audit environnemental des sols

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à mandater à ses frais une société spécialisée en matière de diagnostic de sols pollués, aux fins d'établir un diagnostic de pollution des sols de type Phase 1 et, le cas échéant, Phase 2 sur le terrain d'assiette des Biens, à charge pour le Bénéficiaire de remettre les lieux en l'état à ses frais exclusifs.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non d'une éventuelle pollution et, en cas de pollution, d'établir le surcoût de la réhabilitation du terrain au regard des règles et des techniques connues et eu égard à l'affectation que le Bénéficiaire entend lui donner, à savoir : entrepôt.

Etant expressément convenu entre les Parties que l'absence de pollution s'entend cumulativement des conditions suivantes :

- l'absence de travaux de réhabilitation pour le rendre compatible avec l'usage futur envisagé par le Bénéficiaire et/ou de sujétions particulières imposées par les services compétents de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour la réalisation du Programme de construction du Bénéficiaire ;
- la compatibilité des terres laissées en place avec l'usage auquel le terrain d'assiette des Biens est destiné ;
- l'admission des terres à excaver (induites par la réalisation du projet) dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI - ancienne classe 3) conformément aux conditions de l'arrêté du 28 octobre 2010.

Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser ce diagnostic sur le Terrain et à en notifier les conclusions au Promettant, accompagnées, le cas échéant, des justificatifs des surcoûts générés par la présence de pollution, **au plus tard le quinze novembre deux mille vingt-quatre (15 novembre 2024)**.

En cas de réalisation de la Vente, que les études de sol concluent à l'absence de pollution ou que le Bénéficiaire renonce à la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 17.2.2.7., l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de la situation des Biens au regard de toute pollution éventuelle.

En outre, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de toute pollution qui pourrait être révélée postérieurement à la Vente.

16.6.4. Obligation générale d'élimination des déchets

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dispose :

"Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire."

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le propriétaire, simple détenteur de déchet, ne peut s'exonérer de son obligation susrelatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Promettant déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975,
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le Terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement,
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens.

En cas de réalisation de la Vente, le Promettant vendra les Biens en l'état. En conséquence, le Bénéficiaire reconnaît qu'il prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, après réalisation de la Vente, de déchets.

17. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes :

17.1. CONDITION SUSPENSIVE PRÉALABLE : MAÎTRISE FONCIÈRE

Ainsi qu'il a été dit en l'Exposé qui précède, le Bénéficiaire envisage la réalisation d'un ensemble immobilier devant avoir comme assiette foncière les parcelles cadastrées section CI numéros 323, 541, 542, 1123 et 1124.

Par conséquent, la Promesse est tout d'abord consentie sous la Condition Suspensive préalable suivante :

Maîtrise foncière

Que le Bénéficiaire obtienne la maîtrise foncière du Terrain d'assiette du projet de construction envisagé par lui, et ce au plus tard le **quinze novembre deux mille vingt-quatre (15 novembre 2024)**.

Cette maîtrise foncière s'entend :

1°) de la signature au profit du Bénéficiaire des **promesses unilatérales de vente** suivantes à des clauses et conditions similaires à celles présentes :

- à la signature d'une promesse de vente par la société SCI L'OR sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;
Etant rappelé que celle-ci est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 27 mars 2024.
- à la signature d'une promesse de vente par la SCI CD MONTIGNY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 541 ;
Etant rappelé que celle-ci est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 31 juillet 2024.
- à la signature d'une promesse de vente par la société SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122 ;
Etant rappelé que celle-ci est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 30 septembre 2024.
- à la signature d'une promesse de vente par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;

2°/ des promesses de résiliation de bail avec les locataires en place.

Faute de l'obtention de cette maîtrise foncière par le Bénéficiaire au plus tard le **quinze novembre deux mille vingt-quatre (15 novembre 2024)**, ladite Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée et les Présentes deviendront alors caduques, chaque Partie reprenant, dès cette époque, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois cette Condition Suspensive étant stipulée au profit du Bénéficiaire, il pourra, seul, y renoncer.

Les Parties ont été avisées du caractère particulier de la Condition Suspensive ci-dessus qui est néanmoins indispensable au Bénéficiaire pour envisager la réalisation de l'opération de construction projetée.

Si la Condition Suspensive qui précède est réalisée, la Promesse se poursuivra sous les conditions ci-après :

17.2. AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

17.2.1. Condition Suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer : Droit de préemption – Droit de préférence

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution 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 de l'un de ces droits, la Promesse sera caduque et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire.

Les formalités de purge seront accomplies, après obtention du Permis de construire et en accord avec le Bénéficiaire, à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet le Notaire en concours de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

En ce qui concerne le droit de préemption urbain, les Parties reconnaissent être spécialement informées par le Notaire soussigné que, si le délai légal d'exercice du droit de préemption urbain par la collectivité compétente, tel que fixé par l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme est à ce jour de deux (2) mois, ledit délai est susceptible d'être suspendu, et par là même allongé, en cas d'exercice par le titulaire du droit de préemption de son droit de demander la communication de pièces complémentaires et/ou de son droit de demander à visiter les Biens, et ce en application des dispositions de l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme. A cet égard, le Promettant s'engage à faire visiter les Biens et/ou à fournir les pièces complémentaires dans les meilleurs délais.

Le Notaire en concours informera les Parties de toute prorogation de ladite Promesse résultant d'une demande de documents complémentaires ou de visite émanant du titulaire du droit de préemption.

17.2.2. Conditions Suspensives auxquelles seul le Bénéficiaire pourra renoncer

La Promesse est acceptée sous les Conditions Suspensives suivantes dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer, si bon lui semble.

17.2.2.1. Droit de propriété

Que le Promettant justifie d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif et au moins trentenaire.

Cette Condition Suspensive sera justifiée par la transmission au Notaire soussigné au moins trente (30) Jours avant la date de réalisation des Présentes, savoir :

- (i) d'un état hypothécaire trentenaire et cours de validité,
- (ii) ainsi que de l'ensemble des titres de propriété remontant à un titre acquisitif de plus de trente (30) ans et justifiant de cette origine.

17.2.2.2. Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de vente payable comptant ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Que le Promettant produise un état hypothécaire trentenaire en cours de validité au moment de la signature de l'Acte Authentique de Vente et ne révélant pas du chef du Promettant ni du chef des précédents propriétaires de procédures, commandements de saisie, charges hypothécaires et autres dont la mainlevée ne pourrait être amiablement obtenue au moyen du prix de la vente.

Cette Condition Suspensive sera ainsi réputée réalisée si le Promettant produit les justifications écrites de tous les créanciers indiquant que les inscriptions révélées sont devenues sans objet et/ ou de leur accord de donner mainlevée amiable avec ou sans paiement.

Le document hypothécaire devra être délivré depuis moins d'un (1) mois à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

17.2.2.3. Absence de servitudes administratives ou conventionnelles ou autres charges

Qu'il soit justifié par le Promettant de l'absence :

- de servitudes légales, conventionnelles ou de cahier des charges révélés par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents délivrés depuis le 1er janvier 1900 et les anciens titres de propriété) susceptibles d'affecter le Projet de construction ou de rendre sa réalisation plus onéreuse ;

- de servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les Biens et susceptibles d'affecter le Projet de construction, ou de rendre sa réalisation plus onéreuse, notamment par la production d'un certificat de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.

17.2.2.4. Obtention d'un arrêté d'autorisation d'exploiter une ICPE

a) Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire l'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement compte tenu de la destination du Programme de construction.

Le Bénéficiaire s'engage à déposer un dossier de demande d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) auprès de la Préfecture du Val d'Oise au plus tard le **29 novembre 2024**.

b) Que cette autorisation au titre des ICPE ait acquis un caractère définitif, lequel résulter de l'absence :

- (i) de recours administratif et/ou contentieux contre l'arrêté d'autorisation ICPE, exercé dans un délai de quatre (4) mois à compter du premier jour de la publication de l'arrêté d'autorisation d'exploitation au titre des installations classées sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise ou de son affichage en Mairie d'ARGENTEUIL en application de l'article R 514-3-1 du Code de l'environnement ;
- (ii) de retrait par l'administration dans le délai de quatre (4) mois de la délivrance de l'autorisation d'exploiter.

Le Bénéficiaire s'oblige à informer le Promettant de l'existence de tout recours (gracieux ou contentieux) ou retrait intenté à l'encontre de l'autorisation ICPE qui serait porté à sa connaissance et à lui en communiquer la teneur. En cas de recours, le Bénéficiaire s'oblige en outre à tenir le Promettant régulièrement informé de l'état du dossier.

Le Bénéficiaire fera les démarches nécessaires en vue de l'obtention :

- (i) d'une attestation de la Mairie d'ARGENTEUIL confirmant l'affichage de l'autorisation ICPE pendant le délai d'un mois en Mairie ;
- (ii) d'un extrait du site internet de la Préfecture du Val d'Oise confirmant la publicité de l'autorisation ICPE ;
- (iii) d'une attestation de la Préfecture du Val d'Oise confirmant l'absence de retrait et de recours.

17.2.2.5. Obtention d'un permis de construire valant permis de démolir, exprès et définitif

a) Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire un permis exprès, conforme en tous points à la demande déposée, autorisant sur le Terrain la démolition des constructions existantes et l'édification du Programme de construction succinctement décrit ci-dessus en l'EXPOSE.

Etant expressément convenu entre les Parties que l'obtention du permis de construire s'entend également d'un permis qui ne soit soumis :

- à aucune taxe ni participations autre que la taxe d'aménagement, dont la part communale ne devra pas excéder 7 %, et la taxe d'assainissement départementale ;
- à la nécessité de conclure un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Le Bénéficiaire déposera son dossier de demande de permis de construire auprès de la Mairie d'ARGENTEUIL au plus tard le **29 novembre 2024** et à en justifier au Promettant à première demande de ce dernier.

La preuve de la date de dépôt de dossier de demande de permis de construire résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

Cette Condition Suspensive sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification de l'arrêté permis de construire dans les termes ci-dessus.

Elle sera réputée défaillie en cas de refus du permis de construire, de sursis à statuer, de permis tacite ou de silence de l'administration.

b) Que le permis de construire ait acquis un caractère définitif et puisse être mis en œuvre immédiatement.

L'affichage sur le Terrain de l'autorisation obtenue devra être effectué dans le respect des dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme, à la diligence et aux frais du Bénéficiaire au plus tard dans le délai de **quinze (15) Jours** de la réception de la notification de l'arrêté délivré.

L'affichage devra être constaté par exploits de commissaire de justice une première fois au plus tard le jour de l'affichage effectif sur le Terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers ci-après visée.

Le caractère définitif de l'autorisation sera justifié au moyen d'attestations qui seront établies :

1° d'une part, et après l'expiration d'un délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** à compter de la réception de ladite autorisation par le pétitionnaire et qui émaneront :

a) de la Mairie l'ayant délivrée, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain ;
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de **deux (2) mois** de la transmission par ses soins de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat ;

b) et du Tribunal administratif, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain.

Dans l'hypothèse d'un recours gracieux, il est rappelé que le rejet du recours gracieux ouvre à son auteur un nouveau délai légal de **deux (2) mois** pour tenter un recours contentieux.

Dans ce cas, le délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** ci-dessus ne courra qu'à compter de la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification du rejet de son recours ou encore de l'expiration du délai de réponse de l'Administration valant rejet tacite du recours gracieux.

2° d'autre part, à l'expiration d'un délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** à compter de la délivrance du permis et qui émanera de la Mairie d'ARGENTEUIL certifiant qu'à l'intérieur du délai ci-dessus, elle n'a pas retiré l'arrêté dont s'agit.

Le Bénéficiaire s'engage à solliciter la délivrance des attestations ci-dessus.

17.2.2.6. Absence de prescriptions archéologiques

Qu'en cas de prescription d'un diagnostic archéologique préventif, les opérations de recherche nécessaires à l'établissement dudit diagnostic puissent être réalisées malgré l'encombrement du Terrain.

Et qu'en cas d'établissement d'un diagnostic archéologique préventif, il ne soit pas prescrit l'organisation de fouilles, la conservation d'une partie ou de la totalité du site, ni la modification du projet de construction tel que défini dans la ou les demandes de permis de construire déposée(s) par le Bénéficiaire.

Le Préfet de Région sera saisi dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme sollicitée par le Bénéficiaire afin qu'il examine si le Projet de construction est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En cas de prescription archéologique, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'accord dans le délai de deux (2) mois de la notification de la prescription archéologique, le Bénéficiaire devra expressément, dans le mois qui suit cette période d'échange des Parties, se prévaloir de la présente Condition Suspensive ou y renoncer.

17.2.2.7. Limitation des surcoûts liés à la situation environnementale et géotechnique du Terrain et/ou à la présence d'amiante dans les Biens

Que les diagnostics qui seront réalisés par le Bénéficiaire ne concluent pas :

- i) à la nécessité de mettre en œuvre des mesures pour rendre le Terrain compatible avec l'usage envisagé par le Bénéficiaire (provenant essentiellement des coûts de réhabilitation du site), tels que définis à l'Article 16.6.3. ci-dessus,
- ii) à la nécessité de procéder à des travaux spéciaux tels que définis à l'article 16.4.2. ci-dessus (préconisant des procédés de fondation non traditionnels nécessitant la

réalisation de fondations spéciales ou profondes, de sujétions de protection contre les venues d'eau, la présence de carrières ou de remblais),

iii) à la nécessité de procéder à des opérations de désamiantage, autres que ceux pouvant résulter de la présence d'amiante révélée aux Présentes,

Entraînant un surcoût global supérieur à SIX MILLIONS D'EUROS hors taxes (6.000.000,00 € HT).

Le Bénéficiaire s'oblige à faire réaliser les études environnementales et géotechniques ainsi que le diagnostic amiante « avant démolition », et à en notifier les conclusions au Promettant, accompagnées de l'ensemble des justificatifs des surcoûts (factures, estimations, devis), dans les deux (2) mois de la réalisation de la Condition Suspensive préalable, soit **au plus tard le quinze novembre deux mille vingt-quatre (15 novembre 2024)**.

Par conséquent, pour le cas où ces diagnostics révéleraient l'obligation d'avoir à réaliser de tels travaux entraînant un surcoût global supérieur à SIX MILLIONS D'EUROS hors taxes (6.000.000,00 € HT), les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse.

A défaut d'accord, des Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans le délai de deux (2) mois de la notification des conclusions desdits audits, le Bénéficiaire devra expressément, dans les quinze (15) Jours qui suivront cette période d'échange des Parties, se prévaloir de la présente Condition Suspensive ou y renoncer.

17.2.2.8. Absence de prescriptions résultant de la Loi sur l'Eau

Qu'il ne soit pas délivré d'arrêté préfectoral relatif à l'application des dispositions des articles L 214-1 et suivants du Code de l'environnement, imposant des prescriptions ne permettant pas au Bénéficiaire de réaliser son Projet de construction ou engendrant un surcoût.

17.2.2.9. Absence de transformateur électrique ou de tout autre équipement

Qu'aucun poste transformateur ou tout autre équipement dont l'existence n'aurait pas été portée, dès avant ce jour, à la connaissance du Bénéficiaire, ne soit présent sur les Biens.

17.2.2.10. Réalisation des conditions suspensives des promesses de vente ayant pour objet le surplus du Terrain

Que les conditions suspensives prévues aux promesses de vente qui auront été consenties au Bénéficiaire, savoir :

- par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;
- par la SCI CD MONTIGNY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 541 ;
- par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;
- et par la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122,

Soient réalisées au plus tard le **quinze juillet deux mille vingt-six (15 juillet 2026)**,

Et qu'il n'existe aucun obstacle de quelque nature que ce soit, non imputable au Bénéficiaire, qui empêcherait la signature des actes authentiques de vente.

17.3. RENONCIATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE AU BÉNÉFICE DES CONDITIONS SUSPENSIVES LUI PROFITANT EXCLUSIVEMENT

Le Bénéficiaire pourra toujours renoncer, si bon lui semble, au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées comme lui profitant exclusivement.

Cette renonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Promettant.

En cas de renonciation par le Bénéficiaire au bénéfice de l'une de ces conditions, cette condition sera, du fait de cette renonciation, réputée réalisée à l'égard du Promettant.

A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties de déroger à l'alinéa 3 de l'article 1304-6 du Code civil, lequel dispose :

"En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé",

De telle sorte que, dans l'hypothèse où l'une des Conditions Suspensives ci-dessus stipulées au profit du Bénéficiaire viendrait à défaillir et où le Bénéficiaire y renoncerait dans les conditions ci-dessus, les Présentes ne seraient pas considérées comme nulles et non avenues, le Promettant donnant d'ores et déjà son consentement au Bénéficiaire au maintien des obligations souscrites aux termes des Présentes.

En revanche, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne renoncerait pas au bénéfice de la Condition Suspensive défaillie, les Présentes seront alors considérées comme nulles et non avenues et les Parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sauf application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

17.4. DÉLAI DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Sauf délai plus court propre à chacune des Conditions Suspensives éventuellement stipulé, les Conditions Suspensives sont consenties pour une durée expirant le **quinze juillet deux mille vingt-six (15 juillet 2026)**.

Toutefois, si à la date du **15 juillet 2026**,

i) le permis de construire était obtenu et non purgé, les délais de réalisation de la Condition Suspensive prévue à l'Article 17.2.2.5. et de la Promesse seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral, sans pouvoir excéder **trois (3) mois** ;

ii) le permis était obtenu et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou s'il faisait l'objet d'une décision de retrait, ou encore de recours gracieux ouvrant, à compter de son rejet, de nouveau le délai de recours contentieux, les délais de réalisation de cette Condition Suspensive et de la Promesse seraient de plein droit **prorogés de six (6) mois**, afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, un désistement de la part de leurs auteurs.

Dans le cas d'un recours contentieux ou d'un déféré préfectoral ou encore d'un retrait, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise que par l'obtention d'une ordonnance ou d'un jugement définitif prenant acte du désistement, annulant la décision de retrait ou rejetant ledit recours.

De même, si à la date du **15 juillet 2026** :

i) l'autorisation ICPE était obtenue et non purgée, les délais de réalisation de la Condition Suspensive prévue à l'Article 17.2.2.4. et de la Promesse seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral, sans pouvoir excéder **trois (3) mois** ;

ii) l'autorisation ICPE était obtenue et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou si elle faisait l'objet d'une décision de retrait, ou encore de recours gracieux, les délais de réalisation de cette Condition Suspensive et de la Promesse seraient de plein droit **prorogés de six (6) mois**, afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, un désistement de la part de leurs auteurs.

Dans le cas d'un recours contentieux ou d'un déféré préfectoral ou encore d'un retrait, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise que par l'obtention d'une ordonnance ou d'un jugement définitif prenant acte du désistement, annulant la décision de retrait ou rejetant ledit recours.

Dans l'hypothèse où, à l'expiration de ce délai de six (6) mois, le Permis de construire et/ou l'autorisation ICPE n'avai(en)t toujours pas acquis un caractère définitif, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'accord des Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans le délai d'un (1) mois qui suit, la Promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

18. CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

La réalisation du Programme de construction nécessitera, outre la signature des Présentes, la régularisation des quatre (4) promesses de ventes suivantes, ainsi que des promesses de résiliation de l'ensemble des baux commerciaux, nécessaires à la maîtrise foncière du Terrain, savoir :

1ent – Promesse de vente par la SCI L'OR ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;

2ent – Promesse de vente par la SCI CD MONTIGNY ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 541 ;

3ent – Promesse de vente par la société PJM, ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;

4ent – Promesse de vente par la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY, ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122.

Le Bénéficiaire rappelle que les quatre (4) promesses de vente et leur réalisation par acte authentique ainsi que les promesses de résiliation de bail sont indissociables et interdépendantes ; elles ne peuvent s'exécuter l'une sans l'autre, et la défaillance d'une quelconque des conditions prévues dans l'un des contrats sera réputée se répercuter sur les autres contrats.

Par suite, les Parties conviennent expressément, à **titre de condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux Présentes sans laquelle il n'aurait pas contracté, que la signature des actes authentiques de vente devant constater la réalisation des promesses de vente ci-dessus devra intervenir de façon concomitante à la Vente.

19. FISCALITE

19.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE – IMPÔT SUR LA MUTATION

Le Promettant déclare :

- ne pas agir aux Présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,
- que les Biens sont achevés depuis plus de cinq (5) ans.

Par suite, la Vente pouvant résulter des Présentes ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, le Bénéficiaire déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique, au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- qu'il prendra, aux termes de l'Acte Authentique de Vente, l'engagement de construire dans les quatre (4) ans de ladite vente un ou plusieurs immeubles neufs, dans les conditions prévues par l'article 1594-O G A I du Code général des impôts.

En considération de cet engagement de construire, la Vente se trouvera exonérée de taxe de publicité foncière et sera soumise au seul droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par le Bénéficiaire pour un montant de cent vingt-cinq euros (125 €).

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne respecterait pas l'engagement de construire ci-dessus, il reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'il devrait alors, à première demande de l'Administration, acquitter les droits normalement exigibles, augmentés des intérêts de retard.

Le Bénéficiaire pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années des Présentes.

19.2. PLUS-VALUES

Le Promettant déclare sous sa responsabilité :

- que la société est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : CERGY-PONTOISE (95093), 2 avenue Bernard Hirsch, CS 20106.

20. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

20.1. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait les Biens durant la durée de validité de la Promesse, les Parties conviennent que le Bénéficiaire aura la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition des Biens alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir 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 Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le Biens impropres à leur exploitation.

20.2. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du Promettant avant la signature de l'Acte Authentique Vente, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le Bénéficiaire pourra demander, dans le délai de quinze (15) Jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

20.3. RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du Bénéficiaire avant la signature de l'Acte Authentique de Vente, les Présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des Conditions Suspensives.

20.4. NOUVEAUX ÉTATS, CONSTATS, DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des Présentes, de nouvelles législations protectrices du Bénéficiaire venaient à entrer en application, le Promettant s'engage, à ses seuls frais, à fournir au Bénéficiaire les diagnostics, constats et états obligatoires le jour de la Vente.

21. PROVISIONS – FRAIS DE LA PROMESSE

21.1. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'Acte Authentique de Vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du Bénéficiaire, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

21.2. PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

22. DISPOSITIONS FINALES

22.1. DISPENSE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le Bénéficiaire dispense le Notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le Notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable s'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente. En conséquence, seule la

publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

En outre, les Parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

En conséquence, les Présentes n'opérant pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

22.2. POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout cleric ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du Notaire en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, 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.

22.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur 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 judiciaire de la situation des Biens.

22.4. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Sauf lorsque la Promesse le requiert ou le prévoit expressément, tout avis ou autre communication requis ou autorisé devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée, ou par lettre remise contre décharge, avec copie par email au Notaire Soussigné.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

PROMETTANT : SARL DES GRIVES Monsieur Abdelkrim KEZOUÏ Tel : 06 72 97 93 38 Courriel : kezoui@me.com	BENEFICIAIRE MARTEK DEV Monsieur Samuel KATZ Tel : 06 80 45 88 07 Courriel : skatz@martek.fr
--	--

22.5. ENVOI ÉLECTRONIQUE

Chacune des Parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué à l'Article 22.4, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom.

Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

22.6. 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.

22.7. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont

investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 : scp.jacquin@paris.notaires.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.

22.8. 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.

22.9. 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 au lieu et les 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.

1.2. BÉNÉFICIAIRE

La société dénommée **MARTEK DEV**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 131 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 983831546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

**Ci-après dénommée « Bénéficiaire »
D'autre part**

2. PRESENCE-REPRESENTATION

2.1. EN CE QUI CONCERNE LE PROMETTANT

La société **SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY** est représentée à l'acte par :

Madame **Marysa LINGUANOTTO**, domiciliée professionnellement au siège de la société,

Agissant en qualité de co-gérante de ladite société,

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 30 septembre 2005, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 1**),

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des décisions de l'assemblée générale des associés en date du 27 septembre 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 1 bis**).

2.2. EN CE QUI CONCERNE LE BENEFICIAIRE

La société **MARTEK DEV** est représentée à l'acte par :

Monsieur **Samuel KATZ**, dirigeant de société, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant en qualité de président de la société **SK5 PARTNERS**, société par actions simplifiée, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 154 rue Perronet, Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une décision des associés de la société **SK5 PARTNERS** en date du 15 juillet 2021, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 2**),

La société **SK5 PARTNERS** agissant elle-même en qualité de président statutaire de la société **MARTEK DEV**, pour une durée indéterminée,

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des décisions de l'assemblée générale des associés en date du 27 septembre 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 2 bis**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

3. DEFINITIONS – INTERPRETATION

3.1. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse (tel que ce terme est défini ci-après), les mots et expressions figurant dans la Promesse ainsi que dans l'Exposé et commençant par une majuscule auront le sens suivant :

Acquéreur : désigne le Bénéficiaire dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente ;

Acte Authentique de Vente désigne l'acte authentique de vente qui réalisera la vente des Biens, constatera le paiement des Frais et du Prix exigible à cette date et qui sera établi dans les conditions ci-après stipulées ;

Bénéficiaire désigne la société **MARTEK DEV, ou son substitué**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Bien ou **Biens** désignent les biens et droits immobiliers, objet des Présentes ;

Condition Suspensive désigne l'une des conditions suspensives ci-après stipulées à l'Article 17. ; et **Conditions Suspensives** désigne l'ensemble des conditions suspensives ci-après stipulées ;

Frais désigne (i) les droits d'enregistrement, (ii) la taxe sur la valeur ajoutée, (iii) les débours relatifs à l'établissement (a) de la Promesse, (b) de l'Acte Authentique de Vente et (c) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (iv) les émoluments du Notaire soussigné et du Notaire participant, (v) les frais d'enregistrement dus (a) au titre de la Promesse et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (vi) les frais de publication dus au titre (a) de l'Acte Authentique de Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties, autres que ceux du Notaire soussigné et du Notaire participant ;

Jour ou **Jour Calendaire** désignent tout jour calendaire ;

Jour Ouvré désigne un Jour Calendaire, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié sur le territoire métropolitain de la République française ;

Notaire participant désigne Maître Solenne de VILLARTAY, notaire à COLOMBES (92), 22 avenue Henri Barbusse, assistant le Promettant ;

Notaire soussigné désigne Maître Isabelle SIMEON, rédacteur des Présentes et assistant le Bénéficiaire ;

Parties désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire et une **Partie** désigne l'un d'entre eux ;

Prix désigne le prix de vente fixé ci-après à l'article 12. ;

Programme de construction désigne l'opération de construction qu'entend réaliser le Bénéficiaire sur le Terrain ;

Promettant désigne la société **SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Présentes ou **Promesse** désignent le présent acte contenant promesse de vente des Biens, ainsi que ses annexes ;

Terrain désigne le terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, formant l'assiette du Programme de construction ;

Vendeur désigne le Promettant dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

3.2. INTERPRÉTATION

Les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout engagement, accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers entre les Parties antérieurs à la signature de la Promesse.

Jusqu'à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations des Présentes. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte Authentique de Vente.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et celles de l'Acte Authentique de Vente, les stipulations de l'Acte Authentique de Vente prévaudront. De même, les dispositions de la Promesse annulent et remplacent tout accord, quel qu'en soit la forme, antérieurement conclu entre les Parties.

De plus, dans la présente Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- 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,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de la Promesse ou une annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse,
- toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient ;
- toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de Paris ;
- les annexes de la Promesse en font partie intégrante ; étant ici précisé que chaque annexe a été rédigée sous la responsabilité de son auteur, exclusive de la

responsabilité du Notaire soussigné, et sans garantie de quelque nature que ce soit notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues ;

- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

De convention expresse entre les Parties, l'exposé qui figure ci-après sous l'Article 5 fait partie intégrante de la Promesse.

4. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

4.1. FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

4.2. DECLARATIONS DE CAPACITE

4.2.1. Déclarations du Promettant

Le Promettant garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Promettant est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;

- (i) le Promettant n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Promettant n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes ;

- le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;

- le Promettant a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.2.2. Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Bénéficiaire est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;

- (i) le Bénéficiaire n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Bénéficiaire n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes;

- le Bénéficiaire n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;

- le Bénéficiaire a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal judiciaire de la situation des Biens.

5. EXPOSE

5.1. SUR LA MAITRISE PAR LE BÉNÉFICIAIRE DU TERRAIN NECESSAIRE A LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le Bénéficiaire envisage la réalisation d'un Programme de construction nécessitant la maîtrise foncière du Terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, d'une superficie globale de **13.854 m²** environ, constitué des parcelles cadastrées **section CI numéros**, savoir :

- **323**, lieudit « 5 rue Charles Michel », d'une surface de 18a 34ca,
Propriété de la SCI L'OR ;

- **541**, lieudit « 2 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface de 39a 83ca,
Propriété de la société SCI CD MONTIGNY ;

- **542**, lieudit « 22 rue de Montigny », d'une surface de 28a 00ca,
Propriété de la SCI PJM ;

- **1121 et 1122**, lieudit « 7 rue Charles Michel », d'une surface globale de 37a 68ca,
Propriété du Promettant ;

- **1123 et 1124**, lieudit « 6 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface globale de 52a 37ca,
Propriété de la SARL DES GRIVES.

Tel que le périmètre de cette assiette foncière est figuré sur le plan demeuré ci-annexé (**Annexe n° 3**).

Le Bénéficiaire déclare que :

- la signature d'une promesse de vente par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 27 mars 2024.

- la signature d'une promesse de vente par la société SARL DES GRIVES sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 22 avril 2024 ;

- la signature d'une promesse de vente par la société SCI CD MONTIGNY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 541 est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 31 juillet 2024.

En conséquence, les Parties conviennent expressément que la réalisation de la Promesse est subordonnée à la signature d'une promesse de vente par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542, objet de la Condition suspensive stipulée à l'Article 17.1. 1°).

Les promesses ci-dessus sont indissociables et interdépendantes, de telle sorte que la signature des actes de vente devant résulter desdites promesses de vente sera concomitante, et ce au plus tard le 31 juillet 2026.

Ce caractère indissociable et interdépendant ne s'applique pas à la présente promesse, dont le délai de réalisation est celui fixé à l'Article 13, ce que le Bénéficiaire accepte expressément.

5.2. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes, le Bénéficiaire étant une personne morale, professionnel de l'immobilier. Par suite, il n'y a pas lieu de purger le délai de rétractation.

5.3. CONCLUSION DE LA PROMESSE

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet des Présentes et déclarent avoir pu en faire lecture et faire part à leur Notaire de leurs observations et demandes de modifications préalablement à la signature.

Les Parties reconnaissent que la signature de la présente promesse a été précédée d'une phase d'échanges, de discussions et de négociations au cours de laquelle chacune d'elles a donné à l'autre l'ensemble des informations en sa possession susceptible d'influencer sur son consentement.

Les Parties confirment que la présente promesse a été établie ensemble et de gré à gré et que les stipulations ont été librement discutées et négociées entre elles.

Les Parties déclarent que les dispositions du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil 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.* » ; et qu'«*ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.* », sachant que le manquement au devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat.

Les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil Et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Sont en outre ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1195 du Code civil :

« 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 renoncent expressément à l'application de l'article 1195 du Code civil souhaitant stipuler l'intangibilité des présentes nonobstant tout changement de circonstances, même imprévisible, rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreux pour l'une des Parties.

CELA EXPOSE, il est passé à la promesse unilatérale de vente objet des présentes.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

6. NATURE DU CONTRAT

Le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les Biens dans le délai et les conditions fixés à la Promesse.

Le Bénéficiaire accepte la Promesse en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le Bénéficiaire, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale au sens de l'article 1124 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 et ce conformément à l'article 1193 du Code civil.

6.1. FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il en résulte notamment que :

1°) Le Promettant, dont l'engagement résultant des Présentes est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réitérer la Vente, même en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace pendant la durée de la Promesse du fait de l'acceptation de la présente Promesse en tant que telle par le Bénéficiaire, et qu'une telle rétractation ne pourra

produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) en tant que de besoin, le Bénéficiaire dispose de la faculté d'exécution au sens des articles 1221 et 1222 du Code civil, lesquels disposent :

« Art.1221 - Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

« Art.1222 - Après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, en faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin. Il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction. »

6.2. INTERDICTIONS FAITES AU PROMETTANT

Le Promettant s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, toute aliénation totale ou partielle des Biens, de les hypothéquer ou de les grever d'aucun droit réel ni charge quelconque, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux Biens.

7. SUBSTITUTION - CESSION

Le Bénéficiaire substituera, totalement ou partiellement, dans ses droits et obligations toute société dont les associés seront le Bénéficiaire et une société du Groupe BT IMMO, mais sous réserve de la réalisation des deux conditions suivantes :

- que le Bénéficiaire reste solidairement tenu avec le substitué de toutes les obligations nées de la Promesse jusqu'à sa réalisation ;
- que l'acte de substitution soit notifié au Promettant par lettre recommandée avec avis de réception, s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

En revanche, toute cession est interdite.

8. OBJET DU CONTRAT

8.1. DÉSIGNATION DES BIENS

A ARGENTEUIL (VAL-D'OISE) (95100) rue de la Fosse aux Loups et 7, 9 et 11 rue Charles Michel,

Un ensemble immobilier composé d'un bâtiment, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, savoir :

- côté 7 rue Charles Michel :
 - o au rez-de-chaussée : un local stockage, un bureau, des WC, une zone de dépôt, un dégagement, escalier ;
 - o au premier étage : escalier, palier, des WC, des bureaux, un dégagement ;
- côté 9 rue Charles Michel :
 - o au rez-de-chaussée : un local stockage, un bureau, des WC, une zone de dépôt, un dégagement, escalier ;
 - o au premier étage : escalier, palier, des WC, des bureaux, un dégagement ;
- côté 11 rue Charles Michel :
 - o au rez-de-chaussée : un entrepôt, un accueil, un atelier, deux sanitaires, un bureau, un local technique, escalier ;
 - o au premier étage : des locaux d'archives, une salle de réunion, un bureau, un dégagement, deux sanitaires, un vestiaire, un réfectoire/salle de repos ;
- côté rue de la Fosse aux Loups : un poste transformateur.

Le tout ayant pour assiette foncière un terrain figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	1121	7 rue Charles Michel	00 ha 33 a 41 ca
CI	1122	7 rue Charles Michel	00 ha 04 a 27 ca

Total surface : 00 ha 37 a 68 ca

Tel que lesdits Biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

Etant précisé que les constructions existantes sont destinées à être démolies par le Bénéficiaire en vertu du permis de construire valant permis de démolir ci-après visé.

Etant encore précisé :

- que l'immeuble est actuellement divisé en trois lots numéros 201, 202 et 203 ;
- que l'ensemble des lots est réuni entre les mains d'un seul et même propriétaire depuis l'origine et que, par conséquent, le régime de la copropriété ne s'est jamais appliqué ;
- l'état descriptif de division et règlement de copropriété sera annulé aux termes de l'Acte Authentique de Vente.

8.2. RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

Les parcelles cadastrées section CI numéros 1121 et 1122 proviennent d'une parcelle de plus grande importance, alors cadastrée section CI numéro 889, d'une contenance de 90a 72ca, en quatre nouvelles parcelles, cadastrées section CI numéros savoir :

- 1121, objet des Présentes,
- 1122, objet des Présentes,
- 1123, d'une contenance de 4a 76ca,
- Et 1124, d'une contenance de 47a 61 ca,

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 018 0005495, en date du 18 janvier 2012, publié au quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 24 janvier 2012, volume 2012P, numéro 526.

Etant précisé que cette division parcellaire ne constituait pas une division foncière entrant dans le champ du lotissement, les deux unités foncières issues de cette division consistant en des terrains bâtis.

Etant encore précisé que la parcelle cadastrée section CI numéro 889 provenait elle-même de la réunion des parcelles alors cadastrées section CI numéros 321 et 322, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n° 2508 en date du 26 juin 1994, publié au quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 28 juin 1994, volume 1994P, numéro 2461.

8.3. ACCES AUX BIENS ET DESSERTE

Le Promettant déclare :

- que les Biens possèdent un accès direct depuis la voie publique, et bénéficient d'une servitude de passage ci-après relatée ;
- que les Biens sont desservis par tous réseaux publics nécessaires à leur alimentation par les différents fluides (eau, gaz, électricité, téléphone...) et à leur évacuation.

9. EFFET RELATIF

Acquisition de la parcelle alors cadastrée section CI numéro 322 suivant acte reçu par Maître GAULTIER, notaire à ARGENTEUIL, le 16 décembre 1974, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE, le 23 décembre 1974, volume 1091, numéro 5.

Acquisition de la parcelle alors cadastrée section CI numéro 321 suivant acte reçu par Maître LELONG, notaire à COLOMBES, le 26 juillet 1990, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE, le 25 septembre 1990, volume 1990P, numéro 4411.

Acquisition des constructions édifiées sur les lots de copropriété alors numéros 4 et 5 suivant acte reçu par Maître Solenne de VILLARTAY, notaire à COLOMBES, le 7 avril 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE, le 10 juin 2009, volume 2009P, numéro 1898.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître Solenne de VILLARTAY, notaire à COLOMBES, le 31 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 4, le 22 février 2012 volume 2012P, numéro 1084.

Annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes de la Vente.

10. SITUATION D'OCCUPATION

Le Promettant déclare que les Biens sont actuellement loués, savoir :

- pour partie au profit de la société SACOPHANE (597 m² à usage d'activité et de stockage et 159 m² à usage de bureau, 7 parkings et jardin) : en vertu d'un bail commercial en date du 15 novembre 2019, ayant pris effet le même jour ;
- pour autre partie (772 m² à usage de stockage et de bureau, 6 parkings et jardin) : au profit de la société HABITAT & CO, en vertu d'un bail commercial, en date du 5 octobre 2023, ayant pris effet le 1^{er} octobre 2023 ;
- pour autre partie encore (675 m² à usage d'activité et de bureau, 6 parkings et jardin) : au profit de la société EURO RESTO SERVICE, en vertu d'un bail commercial, en date du 29 juin 2022, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2022.

Le Promettant déclare et garantit que les locataires sont à jour de leurs loyers et charges, qu'il n'existe aucune procédure relative auxdits baux.

Le Promettant s'engage à informer le Bénéficiaire de toutes difficultés pouvant survenir dans le déroulement des baux ou de toutes demandes des locataires.

La transmission de chaque bail sera notifiée aux locataires par les soins du Notaire soussigné.

Dès le transfert de propriété, l'Acquéreur sera subrogé au Vendeur dans tous les droits et obligations résultant des baux.

Le Promettant remettra au Bénéficiaire lors de la signature de l'Acte de Vente les originaux des baux et états des lieux d'entrée, en sa possession.

Signature de protocoles d'accord transactionnel de résiliation amiable des baux commerciaux

La résiliation des baux commerciaux, l'éviction des locataires et la libération des Biens au plus tard le 28 février 2026 étant indispensables à la réalisation de l'opération projetée par le Bénéficiaire, la signature de protocoles d'accord transactionnel de résiliation amiable desdits baux commerciaux constitue une **condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux présentes, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Le Promettant donne tous pouvoirs au Bénéficiaire à l'effet de négocier avec les locataires la résiliation de leur bail, en ce compris le montant de l'indemnité d'éviction qui sera à la charge du Bénéficiaire.

La signature de protocoles d'accord transactionnel de résiliation amiable desdits baux commerciaux entre le Promettant, le Bénéficiaire et les locataires au plus tard le **31 octobre 2024** figurera en Condition Suspensive, prévue ci-après à l'Article 17.1. 2°).

En tout état de cause, jusqu'à la date de prise de possession des Biens par le Bénéficiaire, le Promettant conservera la garde de la chose et il en demeurera responsable.

En conséquence, jusqu'à cette date, il devra maintenir les assurances portant sur les Biens, en assurer la garde et le paiement de toutes charges, etc.

Remboursements entre les Parties

Le Promettant s'engage à rembourser au Bénéficiaire au jour de la Vente, par la comptabilité du Notaire participant et celle du Notaire soussigné :

- Le montant des dépôts de garantie ;
- Les proratas de loyers et charges, ceux-ci étant payables d'avance et par trimestre.

Le Bénéficiaire s'engage à reverser au Vendeur, dans les dix (10) Jours Ouvrés de leur réception, toute somme due au Vendeur qui lui serait payée par les locataires au titre de la période antérieure à la Vente. Réciproquement, le Promettant s'engage à reverser à l'Acquéreur, dans les dix (10) Jours Ouvrés de leur réception, toute somme due à l'Acquéreur qui lui serait payée par les locataires au titre de la période postérieure à la Vente.

Le Promettant fera son affaire personnelle de la reddition des charges de l'exercice 2023 avec les locataires.

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle des charges de l'exercice 2024 avec les locataires.

Les Parties établiront les comptes définitifs de charges et se régleront directement entre elles les sommes éventuellement dues au titre de la régularisation des charges entre le 1er janvier 2024 et la date de signature de la Vente, dans les quatre-vingt-dix (90) Jours Ouvrés de la Vente.

De manière générale, les Parties s'engagent réciproquement à se rembourser toutes sommes perçues à tort et à quelque titre que ce soit, au plus tard dans les dix (10) Jours Ouvrés de leur encaissement par la Partie concernée.

Droit de préférence des locataires

La Vente entre dans l'un des cas d'exception au droit de préférence du locataire, prévus au dernier alinéa de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Cette exception étant la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

11. PROPRIETE-JOISSANCE

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Il en aura la jouissance, avec ses conséquences de droit, par la perception des loyers, lesdits Biens étant vendus loués, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

12. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

12.1. MONTANT DU PRIX

Les Parties conviennent que la Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **TROIS MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (3.700.000,00 €)**.

12.2. PAIEMENT DU PRIX

Le Prix ci-dessus fixé sera payable comptant au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, par la comptabilité du Notaire soussigné et celle du Notaire participant.

12.3. DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DE VENDEUR ET DE L'ACTION RÉSOLUTOIRE

Contre paiement de l'intégralité du Prix, le Vendeur se désistara de l'hypothèque légale de vendeur et du bénéfice de l'action résolutoire.

12.4. ABSENCE D'HONORAIRES DE NÉGOCIATION

Les Parties déclarent que les termes, prix et conditions figurant aux Présentes ont été négociés directement entre elles.

12.5. INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION – REMISE D'UNE CAUTION

12.5.1. Montant de l'indemnité d'immobilisation

En considération de la promesse formelle faite au Bénéficiaire par le Promettant, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la Vente par le seul fait du Bénéficiaire, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et accomplies, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les Parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à une somme **correspondant à cinq pour cent (5 %) du Prix fixé ci-dessus**, soit la somme de **CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (185.000,00 €)**.

12.5.2. Versement

Le Bénéficiaire verse, à l'instant même par la comptabilité de l'office notarial du Notaire Soussigné et celle du Notaire en concours, la somme globale de **CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (185.000,00 €)**.

De convention expresse entre les Parties, cette somme est affectée en nantissement par le Promettant au profit du Bénéficiaire, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des Parties, elle est versée entre les mains du Notaire en concours, qui en est constitué pour séquestre, l'acceptation du virement valant acceptation de la mission de séquestre.

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

Le sort de la somme séquestrée sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le Prix en cas de réalisation de la Vente ;

b) elle sera restituée purement et simplement au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) auxquelles le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé,

c) elle sera versée au Promettant et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le Bénéficiaire ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans le délai ci-dessous, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées.

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - Promettant ou Bénéficiaire - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des Parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les Parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre. La Partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice. Le séquestre est dès à présent autorisé par les Parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

13. DELAI – REALISATION – CARENCE

13.1. DELAI

La Promesse est consentie pour une durée expirant le **deux décembre deux mille vingt-quatre (2 décembre 2024), à douze heures.**

Toutefois si, à cette dernière date, les divers documents nécessaires à la régularisation de la Vente 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 qui suivront la date à laquelle le Notaire soussigné recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder quarante-cinq (45) Jours.

Le délai de réalisation de la Promesse sera en outre prorogé d'autant en cas de prorogation de délai de réalisation de l'une des Conditions suspensives.

Enfin, les Parties auront toujours la faculté de proroger conventionnellement le délai de réalisation de la Promesse.

13.2. REALISATION

La réalisation de la Promesse aura lieu par la signature de l'Acte Authentique de Vente, accompagnée du paiement du Prix et du versement des frais par virement bancaire dans le délai ci-dessus fixé, éventuellement prorogé.

L'Acte Authentique de Vente sera reçu par Maître Isabelle SIMEON, Notaire soussigné, avec la participation du Notaire participant.

La réalisation ne pourra avoir lieu qu'un Jour ouvré de l'office notarial aux heures normales d'ouverture. Si la présente Promesse expirait un jour non ouvré, la réalisation devra avoir eu lieu au plus tard le dernier Jour ouvré précédant son expiration.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la Vente.

13.3. CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des Parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux Présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la Vente.

13.3.1. Carence du Promettant

En cas de carence du Promettant, le Bénéficiaire pourra demander par tout moyen la réalisation de la vente avec versement effectif du Prix et des frais, à la comptabilité du Notaire soussigné, en en justifiant par la production des reçus du notaire.

Dans cette hypothèse, le Promettant ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la durée de la Promesse ci-dessus fixée, et ce alors même que les Conditions Suspensives auraient été réalisées ou que le Bénéficiaire aurait renoncé au bénéfice de celles non réalisées.

En conséquence, le délai de réalisation de la promesse sera prorogé de trente (30) Jours pour permettre au Bénéficiaire de le sommer, par huissier, à huit (8) Jours, en l'Office du Notaire soussigné, aux fins de réalisation de la Vente.

Faute par le Promettant de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de carence destiné à être publié au service de publicité foncière compétent. Le Bénéficiaire pourra poursuivre la réalisation de la vente par voie judiciaire, outre des dommages intérêts.

La carence du Promettant ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur les Biens, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

Enfin, dans cette hypothèse, la caution bancaire garantissant le paiement de l'indemnité d'immobilisation, ou le montant de l'indemnité d'immobilisation s'il est versé, sera restituée au Bénéficiaire dans les cinq (5) Jours suivant la signification par voie d'huissier au Promettant du procès-verbal de défaut visé ci-dessus.

13.3.2. Carence du Bénéficiaire

En cas de carence du Bénéficiaire à l'expiration du délai de réalisation de la promesse, malgré la réalisation des Conditions suspensives et essentielles et déterminantes stipulées aux Présentes, il sera déchu à l'expiration de ce délai du droit d'exiger la réalisation de la vente ; la Promesse sera considérée comme caduque, mais l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Promettant, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation ni d'aucune formalité judiciaire.

14. CHARGES ET CONDITIONS

14.1. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La Vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit commun en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, savoir :

14.1.1. Garantie d'éviction

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

14.1.2. Etat des Biens

L'Acquéreur sera, lors de la signature de l'Acte Authentique de Vente, subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement aux Biens.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le Vendeur, prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront 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 et le sous-sol pourraient être affectés.

14.1.3. Contenance du terrain d'assiette des Biens

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

14.1.4. Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les Biens, 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, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, à l'exception des servitudes créées par le Vendeur et non indiquées aux Présentes.

A cet égard, le Promettant déclare qu'il a été constitué des servitudes réciproques de passage piétons et véhicules aux termes d'un acte reçu par Maître Solenne de VILLARTAY, notaire à COLOMBES, le 31 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 22 février 2012, volume 2012P, numéro 1084, dans les termes ci-après littéralement rapportés par extraits :

A : SERVITUDE DE PASSAGE

PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 10 RUE CHARLES MICHELS ET DU 11 RUE DE LA FOSSE AUX LOUPS A ARGENTEUIL dont le siège social est situé à la même adresse, non identifié au SIREN et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

[...]

PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT

La Société dénommée **SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY**, Société civile immobilière au capital de 1524,49 €, dont le siège est à COLOMBES (92700), 12 allée du Moulin Joly, identifiée au SIREN sous le numéro 428813612 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

[...]

DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Un ensemble immobilier situé à **ARGENTEUIL (95100) Rue de la Fosse aux Loups**

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Propriétaire
CI	1121	Rue Charles Michels	00ha 33a 41ca	Copropriétaires
CI	1122	Rue Charles Michels	00ha 04a 27ca	Copropriétaires

[...]

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Un ensemble immobilier situé à **ARGENTEUIL (95100) Rue de la Fosse aux Loups, rue Charles Michels :**

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Propriétaire
CI	1123	Rue Charles Michels	00ha 04a 76ca	FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY

[...]

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande figurée en **croisillons rose** au plan ci-joint.

Son emprise est figurée **en croisillons rose** au plan ci-joint approuvé par les parties. Ce passage part de la voirie communale rue de la Fosse aux Loups pour aboutir à la limite de la parcelle cadastrée Cl numéro 1123.

Ce passage est en nature d'enrobé.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il est fermé par un portail d'accès. Il ne pourra pas être obstrué.

Les propriétaires des deux fonds entretiendront à frais également partagés le portail et le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par tout véhicule.

Le défaut ou le manque d'entretien d'une des parties le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

B : SERVITUDE DE PASSAGE

PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT

La Société dénommée **SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY**, Société civile immobilière au capital de 1524,49 €, dont le siège est à COLOMBES (92700), 12 allée du Moulin Joly, identifiée au SIREN sous le numéro 428813612 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

[...]

PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 10 RUE CHARLES MICHELS ET DU 11 RUE DE LA FOSSE AUX LOUPS A ARGENTEUIL** dont le siège social est situé à la même adresse, non identifié au SIREN et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

[...]

DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Un ensemble immobilier situé à **ARGENTEUIL (95100) Rue de la Fosse aux Loups, rue Charles Michels :**

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Propriétaire
CI	1123	Rue Charles Michels	00ha 04a 76ca	FOSSE AUX LOUPS-MOULIN JOLY
CI	1124	Rue Charles Michels	00ha 47a 61 ca	FOSSE AUX LOUPS-MOULIN JOLY

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Un ensemble immobilier situé à **ARGENTEUIL (95100) Rue de la Fosse aux Loups:**

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Propriétaire
CI	1122	Rue Charles Michels	00ha 04a 27ca	Copropriétaires

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

*Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande figurée en **croisillons bleu** au plan ci-joint.*

*Son emprise est figurée en **croisillons bleu** au plan ci-joint approuvé par les parties.*

Ce passage est en nature d'enrobé.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il est fermé par un portail d'accès, line pourra pas être obstrué.

Les propriétaires des deux fonds entretiendront à frais également partagés le portail et le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps partout véhicule.

Le défaut ou le manque d'entretien d'une des parties le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant. »

Une copie du plan établi par le Cabinet GEOSAT, géomètres-experts à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 263 rue Jean-Jacques Rousseau, en date du 27 janvier 2012, indice C, figurant l'emprise des servitudes ci-dessus est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 4**).

14.1.5. 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 Authentique de Vente.

14.1.6. Contrats de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de tous abonnements ou traités, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.7. Impôts et charges

L'Acquéreur acquittera à compter de la Vente les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

Jusqu'à la Vente, le Vendeur fera son affaire personnelle à ses seuls frais du paiement à leur échéance de tous impôts, taxes, contributions, droits, charges, dépenses de quelque nature que ce soit afférents aux Biens, le tout de sorte que l'Acquéreur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet, et qu'il n'ait rien à déboursier à ce titre.

Taxe foncière et taxe sur les ordures ménagères

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, le jour de la régularisation de la Vente, le prorata de taxe foncière calculé forfaitairement au vu du dernier rôle émis, ce règlement étant définitif.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la récupération des sommes pouvant être refacturées à ce titre auprès des locataires.

Taxe sur les bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et stationnement

Le Promettant déclare avoir acquitté le montant de la taxe annuelle sur les bureaux – locaux commerciaux et locaux de stockage en Ile-de-France, surfaces de stationnement pour l'année 2024.

Il déclare avoir facturé ladite taxe aux locataires et fera son affaire personnelle de la récupération des sommes à ce titre.

14.1.8. Assurance incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de toutes polices d'assurance garantissant les Biens, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.9. Frais

Les Frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge de l'Acquéreur.

14.2. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES : MANDATS - AUTORISATIONS

Le Bénéficiaire rappelle ici, en tant que de besoin, qu'il souscrit aux Présentes en vue de la réalisation d'une opération de construction sur le terrain d'assiette des Biens.

En conséquence, le Promettant donne tous pouvoirs par la présente au Bénéficiaire ou à toute personne mandatée par ce dernier à l'effet de :

- déposer tout dossier de demande de permis de démolir et/ou de permis de construire, valant aussi le cas échéant autorisation de démolir, portant sur le Terrain, et tout permis de construire modificatif nécessaire ; le Bénéficiaire déposera ses demandes d'autorisations administratives à son nom ou au nom de toute société qu'il se substituerait ;

- solliciter tout certificat d'urbanisme et autres documents d'urbanisme,

- pénétrer sur le Terrain, à compter de ce jour, avec un préavis de **cinq (5) Jours**, pour pratiquer ou faire pratiquer tous relevés, mesurages et bornages, ainsi que tous sondages du sol et du sous-sol, toutes recherches amiante et plomb qui paraîtraient nécessaires au Bénéficiaire, notamment, mais non exclusivement, à l'effet de vérifier l'absence de pollution et la nature géotechnique du Terrain, ainsi que permettre à tous services compétents en matière d'archéologie préventive d'effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits ; à charge pour le Bénéficiaire, en cas de non réalisation des Présentes de son fait, de remettre les Biens en état, notamment en ce qui concerne leur sécurité.

Aux fins ci-dessus, le Promettant donne tous mandats au Bénéficiaire et s'engage à signer tous documents. Il s'engage à première demande du Bénéficiaire à réitérer par acte séparé les autorisations données ci-dessus.

15. DECLARATIONS DU PROMETTANT RELATIVES AUX BIENS

Le Promettant déclare :

15.1. SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE – ASSURANCE INCENDIE – PROCÉDURES

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur les Biens et qu'il n'a jamais été en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires ;
- qu'il n'a reçu aucune notification tendant à leur expropriation, avis, lettre recommandée, assignation, mise en demeure ou écrit constituant un commencement de procédure intéressant les Biens
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque sur les Biens 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 ;

- que les Biens n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière de parcelles voisines que par une modification de leur destination ;
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- que les Biens ne font l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- que les Biens sont assurés par ses soins.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler pendant la durée des Présentes des litiges susceptibles de remettre en cause le projet du Bénéficiaire, le Promettant en informera le Bénéficiaire et en fera son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que le Bénéficiaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, s'il devait survenir un tel litige, la Promesse serait caduque de plein droit si bon semble au Bénéficiaire, sans droit pour le Promettant à conserver ou percevoir l'indemnité d'immobilisation. Celle-ci serait alors restituée par le Promettant au Bénéficiaire dans les conditions ci-dessus visées à l'Article 12.5.

15.2. SUR LES SERVITUDES

- que les Biens ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la loi, ou encore du Cahier des charges ci-après visé et annexé, ou que celles relatées aux Présentes, ou encore de la présence du poste transformateur ;
- A cet égard, le Promettant déclare ne pas avoir connaissance d'une convention de servitude avec EDF ou ayant-droit ;
- n'avoir créé, conféré ni laissé conférer aucune servitude de quelque nature que ce soit sur les Biens autres que celles relatées aux Présentes ;
 - qu'il n'existe pas de servitudes conventionnelles ou judiciaires, actives ou passives, grevant les Biens, autres que celles relatées aux Présentes ;
 - qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, qu'il n'existe pas de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du Bénéficiaire ;

15.3. SUR LA SITUATION HYPOTHÉCAIRE

- que les Biens ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque, de privilège, de commandement de saisie ou mention ;

15.4. SUR L'EXISTENCE DE CONTRATS

- qu'il n'est attaché aux Biens aucun contrat d'affichage, aucun contrat d'implantation d'antenne de radiodiffusion ou de radiotéléphonie cellulaire ou de réseaux de télécommunications ou autres, et que les Biens ne font l'objet d'aucun contrat d'implantation de borne d'émission ou de réception d'onde ;

- qu'aucun contrat de travail n'est attaché aux Biens de sorte qu'il ne peut être fait application des dispositions des articles L.1224-1 du Code du travail ;

15.5. SUR L'ABSENCE DE MASSIFS DE FONDATIONS OU AUTRES ÉLÉMENTS EN SOUS-SOL

- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun massif de fondation, aucun réseau enterré en fonctionnement ou non (autres que les éléments de fondations ordinaires du bâtiment existant et les réseaux nécessaires à sa desserte) ;
- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune cuve ou ancienne cuve, quel qu'en ait été l'usage (réserve d'eau, de fuel, etc...) ni aucun autre ouvrage en sous-sol des Biens ;
- qu'à sa connaissance, le sol et le sous-sol de l'Ensemble immobilier n'ont pas été remblayés, et qu'il n'a connaissance d'aucun compactage de remblai, ni d'aucun décaissement, le sol de l'immeuble étant en toutes ses parties le sol naturel.

16. SITUATION DES BIENS RELATIVEMENT A DES REGLEMENTATIONS DIVERSES

16.1. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

16.1.1. Documents d'urbanisme

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe n° 5**) les documents d'urbanisme suivants :

- une note de renseignements d'urbanisme, en date du 18 septembre 2024 ;
- extrait du PLU d'ARGENTEUIL.

Le Bénéficiaire reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation des Biens 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 faire son affaire personnelle sans recours contre le Promettant.

16.1.2. Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil

Les Biens sont situés dans le périmètre de la Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil.

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance des dispositions contenues aux termes du cahier des charges et du règlement d'architecte, par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux Présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Une copie de ce cahier des charges et du règlement est en outre demeurée ci-annexée (**Annexe n° 6**).

L'Acquéreur, sera, par le seul fait de la Vente, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du Vendeur résultant des documents ci-dessus. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les respecter.

16.2. DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 154-2 DU CODE MINIER

Le Promettant déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de carrières, mines, fouilles ou excavations en tréfonds des Biens et qu'à sa connaissance, aucune mine

n'a été exploitée, de sorte que les dispositions de l'article L 154-2 du Code minier ne se trouvent pas applicables aux Présentes.

16.3. RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le Promettant déclare, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques jusqu'à ce jour sur le Terrain ou dans sa périphérie immédiate,
- qu'il n'a en outre jamais été sollicité par les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC...) pour la réalisation de fouille ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni été notifié de prescriptions sur la réalisation de diagnostic archéologique issu des dispositions du Code du patrimoine, et de tous textes subséquents.

16.4. ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ETUDE GEOTECHNIQUE

16.4.1. Aléa retrait-gonflement des argiles

Le Terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce, le Terrain se trouve dans une **zone Aléa moyen**.

Une copie de la cartographie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 7**).

16.4.2. Etude géotechnique

Le Terrain, bien que se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dans la mesure où il est construit et où il ne se situe pas dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation, n'est pas applicable aux Présentes.

Le Bénéficiaire fera réaliser, à ses frais, un diagnostic géotechnique et hydrogéologique par une entreprise spécialisée, sur l'ensemble du terrain d'assiette des Biens, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état en cas de non-réalisation de la Promesse.

Le Promettant confère tous pouvoirs au Bénéficiaire à cet effet.

En cas de réalisation de la Vente, l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de tous les éventuels travaux de consolidation des sous-sols nécessaires et préalables à la réalisation du Programme de construction et de toutes éventuelles études complémentaires y afférentes qu'il réalisera sur le Terrain, et ce quel que soit le mode opératoire retenu.

16.5. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16.5.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

16.5.2. Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

En outre, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être réalisé conformément aux dispositions de deux arrêtés du 12 décembre 2012 relatifs aux listes A et B, publiés au Journal Officiel du 28 décembre 2012, et ce à compter du 1^{er} avril 2013.

Le Promettant a fait établir par la société LAROCHE Diagnostics, dont le siège est à COLOMBES (92), 3 rue des Tilleuls, un dossier technique amiante, en date du 24 septembre 2024, lequel conclut à l'absence d'amiante.

Une copie de ce dossier technique, comprenant la fiche récapitulative et le rapport de repérage, est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 8**).

En outre, le Bénéficiaire déclare qu'il a l'intention de faire réaliser un diagnostic contenant « repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition ».

En cas de réalisation de la Vente, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la situation des Biens au regard de l'amiante.

16.5.3. Termites

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions de l'article 8 de la loi du 8 juin 1999, ci-après littéralement reproduit :

"En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire."

Le Promettant déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- et que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

16.5.4. Mérules

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions des articles L137-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et notamment de l'obligation d'informer d'un risque de présence de mérules dans les zones délimitées par arrêté préfectoral.

Le Promettant déclare :

- que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être ;
- ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence d'indices de la présence de mérules.

16.5.5. Saturnisme

Les Biens n'étant pas à un usage d'habitation, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

16.5.6. Etat des risques

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, en encore dans des zones à potentiel radon ou une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, sont informés par le vendeur de l'existence de ces risques.

Il résulte d'un arrêté préfectoral numéro 130072, en date du 14 juin 2013, que la Commune d'ARGENTEUIL fait partie des communes où s'applique l'obligation d'information prévue à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Il résulte en outre d'un arrêté préfectoral numéro 140052, en date du 23 avril 2014, que la Commune d'ARGENTEUIL est concernée par les risques suivants :

- PPRN « Inondation », approuvé le 26 juin 2002 ;
- PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRN « Carrières souterraines, remblais et dissolution du gypse », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRT « Société TOTAL Raffinage Marketing (Gennevilliers) », approuvé le 11 avril 2013 ;
- Zone de sismicité de niveau 1 (très faible).

En conséquence, le Promettant a établi l'état des risques applicable aux Biens, en date du 25 septembre 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 9**).

Il en résulte que les Biens sont situés :

- dans le périmètre du PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain » (avec prescriptions de travaux),
- dans une zone de sismicité de niveau 1 (très faible),
- et dans une zone à potentiel radon de niveau 1 (faible).

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé tant par le Promettant que par le Notaire soussigné de la situation des Biens au regard de l'état des risques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Déclarations sur les sinistres

Il résulte de la liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour que la Commune d'ARGENTEUIL a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles dont la liste est annexée à l'état des risques ci-dessus visé et annexé.

Le Promettant déclare que les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire desdits Biens,

Et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre d'un sinistre intervenu pendant la période antérieure à sa propre acquisition.

16.5.7. Diagnostic de performance énergétique

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004) prévoient à compter du 1^{er} juillet 2006 l'obligation pour le vendeur de biens et droits immobiliers de fournir à l'acquéreur un diagnostic de performance énergétique.

Toutefois, les Biens étant destinés à être démolis, le Bénéficiaire dispense le Promettant d'avoir à lui produire ce diagnostic.

Le Promettant déclare en outre que les Biens n'étant pas à usage d'habitation, ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation imposant de produire un audit énergétique.

16.5.8. Etat de l'installation intérieure de gaz

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.9. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.10. Assainissement

Le Promettant déclare que les Biens sont raccordés au réseau d'assainissement communautaire, mais ne garantit pas la conformité de ce raccordement. Il s'engage à faire réaliser un contrôle de conformité de ce raccordement, préalablement à la signature de la Vente.

Le Bénéficiaire déclare être informé de la réglementation en vigueur et faire son affaire personnelle de la situation des Biens à ce sujet, en ce les conclusions du contrôle de conformité, sans recours contre le Promettant.

16.5.11. Zone d'Exposition au Bruit

Conformément à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le Promettant déclare que les Biens ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte en outre d'un état des nuisances sonores aériennes dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 10**).

16.6. RÉGLEMENTATION SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.6.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

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

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

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

Est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 11**) le tableau des installations classées sur la Commune d'ARGENTEUIL, en date du 8 janvier 2024.

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a personnellement pas exploité dans les Biens d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application de la réglementation relative aux installations classées ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée pour la protection de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance et au regard des investigations effectuées, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans les Biens n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

16.6.2. Secteurs d'informations sur les sols - Bases de données publiques

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

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

Aux termes du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, pris en application de l'article susvisé et publié au Journal Officiel le 28 octobre 2015, il a été notamment ajouté au Code de l'environnement un article R 125-41, ci-après littéralement retranscrit :

« I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019.

« II. Dans chaque département, le préfet arrête par commune un ou plusieurs projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6. »

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé que le Terrain n'est pas à ce jour compris dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols.

En outre, les bases de données suivantes ont été consultées sur la Commune d'ARGENTEUIL :

1°) CASIAS (Cartographie des anciens sites industriels et activités de services), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien

site industriel ou activité de service dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune ;

2°) et 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), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site de nature à être un des sites et sols pollués ou potentiellement pollués pouvant appeler à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune.

Une copie des bases de données CASIAS et BASOL sur la Commune d'ARGENTEUIL est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 12**).

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucune pollution ou contamination du sol ou du sous-sol des Biens ou de la nappe phréatique sous celui-ci, causée par des substances toxiques, chimiques ou dangereuses utilisée, fabriquée, stockée, manipulée ou déversée sur le Terrain par lui-même ou par quiconque à aucun moment ;
- que les Biens ne font pas l'objet d'un programme de décontamination, d'une enquête administrative ou de toute autre procédure applicable en matière de protection de l'environnement ;
- qu'il ne lui a été notifié aucune mise en demeure, réclamation, enquête, notification, plainte, amende, procès ou procédure, administrative ou judiciaire, affectant la propriété ou l'utilisation des Biens ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Biens ou dans leur sol ou sous-sol aucun réservoir ou fosse, ni aucun matériel contenant de l'amiante ou matériel dangereux pour la santé.

16.6.3. Audit environnemental des sols

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à mandater à ses frais une société spécialisée en matière de diagnostic de sols pollués, aux fins d'établir un diagnostic de pollution des sols de type Phase 1 et, le cas échéant, Phase 2 sur le terrain d'assiette des Biens, à charge pour le Bénéficiaire de remettre les lieux en l'état à ses frais exclusifs.

En cas de réalisation de la Vente, l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de la situation des Biens au regard de toute pollution éventuelle.

16.6.4. Obligation générale d'élimination des déchets

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dispose :

"Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire."

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le propriétaire, simple détenteur de déchet, ne peut s'exonérer de son obligation susrelatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Promettant déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975,
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le Terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement,
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens.

En cas de réalisation de la Vente, le Promettant vendra les Biens en l'état. En conséquence, le Bénéficiaire reconnaît qu'il prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, après réalisation de la Vente, de déchets.

17. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes :

17.1. CONDITION SUSPENSIVE PRÉALABLE : MAITRISE FONCIÈRE

Ainsi qu'il a été dit en l'Exposé qui précède, le Bénéficiaire envisage la réalisation d'un ensemble immobilier devant avoir comme assiette foncière les parcelles cadastrées section CI numéros 323, 541, 542, 1121, 1122, 1123 et 1124.

Par conséquent, la Promesse est tout d'abord consentie sous la Condition Suspensive préalable suivante :

Maîtrise foncière

Que le Bénéficiaire obtienne la maîtrise foncière du Terrain d'assiette du projet de construction envisagé par lui, et ce au plus tard le **trente-et-un octobre deux mille vingt-quatre (31 octobre 2024)**.

Cette maîtrise foncière s'entend :

1°) de la signature d'une promesse de vente par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;

2°/ de la signature des **protocoles d'accord transactionnel de résiliation de bail** avec les locataires des Biens.

Faute de l'obtention de cette maîtrise foncière par le Bénéficiaire au plus tard le **trente-et-un octobre deux mille vingt-quatre (31 octobre 2024)**, ladite Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée et les Présentes deviendront alors caduques, chaque Partie reprenant, dès cette époque, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois cette Condition Suspensive étant stipulée au profit du Bénéficiaire, il pourra, seul, y renoncer.

Les Parties ont été avisées du caractère particulier de la Condition Suspensive ci-dessus qui est néanmoins indispensable au Bénéficiaire pour envisager la réalisation de l'opération de construction projetée.

Si la Condition Suspensive qui précède est réalisée, la Promesse se poursuivra sous les conditions ci-après :

17.2. AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

17.2.1. Condition Suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer : Droit de préemption – Droit de préférence

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution 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 de l'un de ces droits, la Promesse sera caduque et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire.

Les formalités de purge seront accomplies dans les plus brefs délais à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet le Notaire participant de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

En ce qui concerne le droit de préemption urbain, les Parties reconnaissent être spécialement informées par le Notaire soussigné que, si le délai légal d'exercice du droit de préemption urbain par la collectivité compétente, tel que fixé par l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme est à ce jour de deux (2) mois, ledit délai est susceptible d'être suspendu, et par là même allongé, en cas d'exercice par le titulaire du droit de préemption de son droit de demander la communication de pièces

complémentaires et/ou de son droit de demander à visiter les Biens, et ce en application des dispositions de l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme. A cet égard, le Promettant s'engage à faire visiter les Biens et/ou à fournir les pièces complémentaires dans les meilleurs délais.

Le Notaire participant informera les Parties de toute prorogation de la Promesse résultant d'une demande de documents complémentaires ou de visite émanant du titulaire du droit de préemption.

17.2.2. Conditions Suspensives auxquelles seul le Bénéficiaire pourra renoncer

La Promesse est acceptée sous les Conditions Suspensives suivantes dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer, si bon lui semble.

17.2.2.1. Droit de propriété

Que le Promettant justifie d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif et au moins trentenaire.

Cette Condition Suspensive sera justifiée par la transmission au Notaire soussigné au moins trente (30) Jours avant la date de réalisation des Présentes, savoir :

- (i) d'un état hypothécaire trentenaire et cours de validité,
- (ii) ainsi que de l'ensemble des titres de propriété remontant à un titre acquisitif de plus de trente (30) ans et justifiant de cette origine.

17.2.2.2. Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de vente payable comptant ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Que le Promettant produise un état hypothécaire trentenaire en cours de validité au moment de la signature de l'Acte Authentique de Vente et ne révélant pas du chef du Promettant ni du chef des précédents propriétaires de procédures, commandements de saisie, charges hypothécaires et autres dont la mainlevée ne pourrait être amiablement obtenue au moyen du prix de la vente.

Cette Condition Suspensive sera ainsi réputée réalisée si le Promettant produit les justifications écrites de tous les créanciers indiquant que les inscriptions révélées sont devenues sans objet et/ ou de leur accord de donner mainlevée amiable avec ou sans paiement.

Le document hypothécaire devra être délivré depuis moins d'un (1) mois à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

17.2.2.3. Absence de servitudes administratives ou conventionnelles ou autres charges

Qu'il soit justifié par le Promettant de l'absence :

- de servitudes légales, conventionnelles ou de cahier des charges révélés par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents délivrés depuis le 1er janvier 1900 et les anciens titres de propriété) susceptibles d'affecter le Projet de construction ou de rendre sa réalisation plus onéreuse ;
- de servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les Biens et susceptibles d'affecter le Projet de construction, ou de rendre sa réalisation plus onéreuse, notamment par la production d'un certificat de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.

17.2.2.4. Absence de tout équipement

Qu'il n'existe aucun autre équipement que le poste transformateur dont l'existence n'aurait pas été portée, dès avant ce jour, à la connaissance du Bénéficiaire.

17.3. RENONCIATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE AU BÉNÉFICE DES CONDITIONS SUSPENSIVES LUI PROFITANT EXCLUSIVEMENT

Le Bénéficiaire pourra toujours renoncer, si bon lui semble, au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées comme lui profitant exclusivement.

Cette renonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Promettant.

En cas de renonciation par le Bénéficiaire au bénéfice de l'une de ces conditions, cette condition sera, du fait de cette renonciation, réputée réalisée à l'égard du Promettant.

A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties de déroger à l'alinéa 3 de l'article 1304-6 du Code civil, lequel dispose :

"En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé",

De telle sorte que, dans l'hypothèse où l'une des Conditions Suspensives ci-dessus stipulées au profit du Bénéficiaire viendrait à défaillir et où le Bénéficiaire y renoncerait dans les conditions ci-dessus, les Présentes ne seraient pas considérées comme nulles et non avenues, le Promettant donnant d'ores et déjà son consentement au Bénéficiaire au maintien des obligations souscrites aux termes des Présentes.

En revanche, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne renoncerait pas au bénéfice de la Condition Suspensive défaillie, les Présentes seront alors considérées comme nulles

et non avenues et les Parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sauf application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

17.4. DÉLAI DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Sauf délai plus court propre à chacune des Conditions Suspensives éventuellement stipulé, les Conditions Suspensives sont consenties pour la durée de la Promesse.

Toutefois, si à cette date, le délai pour la purge du droit de préemption urbain n'était pas expiré, le délai de réalisation sera prorogé du délai nécessaire à l'accomplissement de cette formalité.

18. FISCALITE

18.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE – IMPÔT SUR LA MUTATION

Le Promettant déclare :

- ne pas agir aux Présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,
- que les Biens sont achevés depuis plus de cinq (5) ans.

Par suite, la Vente pouvant résulter des Présentes ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, le Bénéficiaire déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique, au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- qu'il prendra, aux termes de l'Acte Authentique de Vente, l'engagement de construire dans les quatre (4) ans de ladite vente un ou plusieurs immeubles neufs, dans les conditions prévues par l'article 1594-O G A I du Code général des impôts.

En considération de cet engagement de construire, la Vente se trouvera exonérée de taxe de publicité foncière et sera soumise au seul droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par le Bénéficiaire pour un montant de cent vingt-cinq euros (125 €).

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne respecterait pas l'engagement de construire ci-dessus, il reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'il devrait alors, à première demande de l'Administration, acquitter les droits normalement exigibles, augmentés des intérêts de retard.

Le Bénéficiaire pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années des Présentes.

18.2. PLUS-VALUES

Le Promettant déclare sous sa responsabilité :

- que la société est soumise à l'impôt sur le revenu ;
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de COLOMBES (92700), 5 rue du Bournard.

19. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

19.1. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait les Biens durant la durée de validité de la Promesse, les Parties conviennent que le Bénéficiaire aura la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition des Biens alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir 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 Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le Biens impropres à leur exploitation.

19.2. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du Promettant avant la signature de l'Acte Authentique Vente, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le Bénéficiaire pourra demander, dans le délai de quinze (15) Jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

19.3. RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du Bénéficiaire avant la signature de l'Acte Authentique de Vente, les Présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des Conditions Suspensives.

19.4. NOUVEAUX ÉTATS, CONSTATS, DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des Présentes, de nouvelles législations protectrices du Bénéficiaire venaient à entrer en application, le Promettant s'engage, à ses seuls frais, à fournir au Bénéficiaire les diagnostics, constats et états obligatoires le jour de la Vente.

20. PROVISIONS – FRAIS DE LA PROMESSE

20.1. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'Acte Authentique de Vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du Bénéficiaire, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

20.2. RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction des Présentes, il est dû dès à présent à l'Office notarial dénommé en tête des Présentes, conformément aux dispositions de l'article L444-1 du Code de commerce, un honoraire à la charge du Bénéficiaire fixé d'un commun accord entre ce dernier et le Notaire soussigné, à la somme hors taxe de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 € HT), et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office notarial en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur :

- les démarches effectuées par le Notaire soussigné pour réunir les éléments et pièces nécessaires pour l'élaboration des Présentes,
- l'audit des pièces transmises et ses recherches juridiques et fiscales,
- et ce, dans le but rapprocher au mieux les Parties et fixer leurs accords par acte notarié à partir des conditions principales préalablement arrêtées entre elles.

20.3. PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

21. DISPOSITIONS FINALES

21.1. DISPENSE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le Bénéficiaire dispense le Notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le Notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable s'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

En outre, les Parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

En conséquence, les Présentes n'opérant pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

21.2. POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du Notaire en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, 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.

21.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur 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 judiciaire de la situation des Biens.

21.4. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Sauf lorsque la Promesse le requiert ou le prévoit expressément, tout avis ou autre communication requis ou autorisé devra être donné par écrit et être transmis par

lettre recommandée, ou par lettre remise contre décharge, avec copie par email au Notaire Soussigné.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

PROMETTANT : SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY Mme Marysa LINGUANOTTO Tel : 06 86 28 23 81 Courriel : gdm.ling@exxe.fr	BENEFICIAIRE MARTEK DEV Monsieur Samuel KATZ Tel : 06 80 45 88 07 Courriel : skatz@martek.fr
--	--

21.5. ENVOI ÉLECTRONIQUE

Chacune des Parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué à l'Article 21.4, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom.

Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

21.6. 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.

21.7. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 : scp.jacquin@paris.notaires.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.

21.8. 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.

21.9. 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 au lieu et les 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.

32509501 - IS/IS/
**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT SEPT MARS**
**A PARIS (8^{ème}), 51 avenue Montaigne, au siège de la Société à Responsabilité
Limitée ci-après nommée,**

**Maître Isabelle SIMÉON, Notaire au sein de la Société dénommée « JACQUIN &
Associés Notaires » Société à Responsabilité Limitée, dont le siège social est à
PARIS (8^{ème}), 51 avenue Montaigne,**

**A reçu, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique
contenant :**

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE
en vue d'une opération de construction**

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

La Société dénommée **SCI L'OR**, Société civile immobilière au capital de 100 €, dont le
siège est à ARGENTEUIL (95100), 5 rue Charles Michels, identifiée au SIREN sous le
numéro 479372807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
PONTOISE.

**Ci-après dénommée « Promettant »
D'une part**

1.2. BÉNÉFICIAIRE

La société dénommée **MARTEK DEV**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 131 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 983831546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Ci-après dénommée « **Bénéficiaire** »
D'autre part

2. PRESENCE-REPRESENTATION

2.1. EN CE QUI CONCERNE LE PROMETTANT

La société **SCI L'OR** est représentée à l'acte par :

Monsieur **Ayyoub TOUZANI**, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant aux présentes en qualité de gérant statutaire de la société,

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des délibérations de l'assemblée générale des associés en date du 7 mars 2024, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 1**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts, de la délibération susvisée que de la loi.

2.2. EN CE QUI CONCERNE LE BENEFICIAIRE

La société **MARTEK DEV** est représentée à l'acte par :

Monsieur **Samuel KATZ**, dirigeant de société, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant en qualité de président de la société **SK5 PARTNERS**, société par actions simplifiée, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 154 rue Perronet, Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une décision des associés de la société **SK5 PARTNERS** en date du 15 juillet 2021, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 2**),

La société **SK5 PARTNERS** agissant elle-même en qualité de président statutaire de la société **MARTEK DEV**, pour une durée indéterminée,

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des décisions de l'assemblée générale des associés en date du 5 mars 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 2 bis**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

3. DEFINITIONS – INTERPRETATION

3.1. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse (tel que ce terme est défini ci-après), les mots et expressions figurant dans la Promesse ainsi que dans l'Exposé et commençant par une majuscule auront le sens suivant :

Acquéreur : désigne le Bénéficiaire dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente ;

Acte Authentique de Vente désigne l'acte authentique de vente qui réalisera la vente des Biens, constatera le paiement des Frais et du Prix exigible à cette date et qui sera établi dans les conditions ci-après stipulées ;

Bénéficiaire désigne la société **MARTEK DEV, ou son substitué**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Bien ou **Biens** désignent les biens et droits immobiliers, objet des Présentes ;

Condition Suspensive désigne l'une des conditions suspensives ci-après stipulées à l'Article 17. ; et **Conditions Suspensives** désigne l'ensemble des conditions suspensives ci-après stipulées ;

Frais désigne (i) les droits d'enregistrement, (ii) la taxe sur la valeur ajoutée, (iii) les débours relatifs à l'établissement (a) de la Promesse, (b) de l'Acte Authentique de Vente et (c) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (iv) les émoluments du Notaire soussigné, (v) les frais d'enregistrement dus (a) au titre de la Promesse et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (vi) les frais de publication dus au titre (a) de l'Acte Authentique de Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties, autres que ceux du Notaire soussigné ;

Jour ou **Jour Calendaire** désignent tout jour calendaire ;

Jour Ouvré désigne un Jour Calendaire, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié sur le territoire métropolitain de la République française ;

Notaire soussigné désigne Maître Isabelle SIMEON, rédacteur des Présentes et assistant le Bénéficiaire ;

Parties désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire et une **Partie** désigne l'un d'entre eux ;

Permis de Construire désigne le permis de construire et éventuel permis de démolir, à obtenir par le Bénéficiaire pour la réalisation de son Programme de construction, la délivrance desdits permis devant avoir un caractère exprès ;

Prix désigne le prix de vente fixé ci-après à l'article 12. ;

Programme de construction désigne l'opération de construction qu'entend réaliser le Bénéficiaire en vertu du Permis de construire à obtenir sur le Terrain ;

Promettant désigne la **SCI L'OR**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Présentes ou **Promesse** désignent le présent acte contenant promesse de vente des Biens, ainsi que ses annexes ;

Surface de plancher ou **SDP** désignent la surface à construire telle que définie aux articles L.111-14 et R 111-22 du Code de l'Urbanisme, savoir :

"Art. L 111-14 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

"Art. R 111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Terrain désigne le terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, formant l'assiette du Programme de construction ;

Vendeur désigne le Promettant dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

3.2. INTERPRÉTATION

Les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout engagement, accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers entre les Parties antérieurs à la signature de la Promesse.

Jusqu'à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations des Présentes. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte Authentique de Vente.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et celles de l'Acte Authentique de Vente, les stipulations de l'Acte Authentique de Vente prévaudront. De même, les dispositions de la Promesse annulent et remplacent tout accord, quel qu'en soit la forme, antérieurement conclu entre les Parties.

De plus, dans la présente Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- 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,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de la Promesse ou une annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse,
- toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient ;
- toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de Paris ;
- les annexes de la Promesse en font partie intégrante ; étant ici précisé que chaque annexe a été rédigée sous la responsabilité de son auteur, exclusive de la responsabilité du Notaire soussigné, et sans garantie de quelque nature que ce soit notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues ;
- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

De convention expresse entre les Parties, l'exposé qui figure ci-après sous l'Article 5 fait partie intégrante de la Promesse.

4. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

4.1. FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

4.2. DECLARATIONS DE CAPACITE

4.2.1. Déclarations du Promettant

Le Promettant garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Promettant est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;
- (i) le Promettant n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Promettant n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes ;
- le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;
- le Promettant a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.2.2. Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Bénéficiaire est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;
- (i) le Bénéficiaire n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Bénéficiaire n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes;
- le Bénéficiaire n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;
- le Bénéficiaire a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

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 la situation des Biens.

5. EXPOSE

5.1. SUR LA MAITRISE PAR LE BÉNÉFICIAIRE DU TERRAIN NECESSAIRE A LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le Programme de construction envisagé par le Bénéficiaire nécessite la maîtrise foncière du Terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, d'une superficie globale de **13.854 m²** environ, constitué des parcelles cadastrées **section CI numéros**, savoir :

- **323**, lieudit « 5 rue Charles Michel », d'une surface de 18a 34ca, Propriété du Promettant ;

- **541**, lieudit « 2 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface de 39a 83ca,
Propriété de la SCI CD MONTIGNY ;

- **542**, lieudit « 22 rue de Montigny », d'une surface de 28a 00ca,
Propriété de la société PJM ;

- **1123 et 1124**, lieudit « 6 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface globale de 52a 37ca,
Propriété de la SARL DES GRIVES.

Tel que le périmètre de cette assiette foncière est figuré sur le plan demeuré ci-annexé (**Annexe n° 3**).

5.2. SUR L'OPÉRATION ENVISAGÉE PAR LE BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire se propose de réaliser sur le Terrain une opération de construction consistant en l'édification, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier d'une SDP globale de **14.000 m² environ** à usage d'entrepôt.

Etant ici précisé que l'assiette foncière du Programme de construction se situe en **zone UE du PLU** d'ARGENTEUIL, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2007, dont la dernière modification est intervenue le 21 septembre 2023.

5.3. SUR LE CARACTÈRE INDISSOCIABLE ET INTERDÉPENDANT DES ACTES D'ACQUISITION

Afin de réaliser l'opération de construction ci-dessus succinctement décrite, le Bénéficiaire doit acquérir, outre les Biens objet des présentes, les parcelles cadastrées section CI numéros 541, 542, 1123 et 1124.

Par ailleurs, l'obtention de la maîtrise foncière s'entend également de la résiliation de l'ensemble des baux commerciaux existants, de l'éviction des locataires et de la libération des locaux loués, à savoir :

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 323 : bail commercial au profit de la société LA BELLE ALLIANCE ;

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 541 : bail commercial au profit de la société SARL ARGENTEUIL AUTOMOBILE DISTRIBUTION ;

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 542 :

- . deux baux commerciaux au profit de la société INTI EVENT PARIS ;
- . bail commercial au profit de la société AMF MARBRERIE ;
- . bail commercial au profit de la société CR LOPES ;
- . bail commercial au profit de la société KRé ;
- . bail commercial au profit de la société LES TOITURES FRANCAISES ;
- . bail commercial au profit de la société APM ;
- . bail commercial au profit de la société HP ELEC ;

. bail commercial au profit de la société SCI SERALCO.

En conséquence, les Parties conviennent expressément que la réalisation de la Promesse est subordonnée :

- à la signature d'une promesse de vente par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;
 - à la signature d'une promesse de vente par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;
 - à la signature d'une promesse de vente par la société SARL DES GRIVES sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 ;
 - à la signature des onze promesses de résiliation de bail, portant respectivement sur les locaux commerciaux existants ;
- et à la signature des actes de vente devant résulter desdites promesses de vente concomitamment à la signature de l'Acte Authentique de Vente.

De la sorte, l'acquisition objet des Présentes est indivisible de l'acquisition du surplus de l'assiette foncière de l'opération telle que désignée à l'Article 5.1. ci-dessus et de la résiliation des baux en cours, ce caractère indivisible étant une **condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire aux Présentes**.

Par suite :

- (i) la signature des promesses de vente à consentir au profit du Bénéficiaire, assorties de conditions similaires à celles stipulées aux Présentes, ainsi que la signature des promesses de résiliation de bail fera l'objet de la Condition Suspensive préalable ci-après prévue à l'Article 17.1. ;
- ii) la réalisation des conditions suspensives prévues auxdites promesses de vente fera l'objet de la Conditions Suspensive prévue ci-après à l'Article 17.2.2.9. ;
- (iii) la signature concomitante des quatre (4) actes authentiques de vente assurant au Bénéficiaire la maîtrise foncière de son Programme de construction fera l'objet de la condition essentielle et déterminante stipulée à l'Article 18. ci-après.

5.4. SUR L'EXTENSION ÉVENTUELLE DU TERRAIN ET DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le représentant de la société MARTEK DEV déclare qu'il est actuellement en cours de pourparlers avec la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY, propriétaire de l'immeuble contigu au Terrain, situé 7 rue Charles Michel et cadastré section **CI numéros 1121 et 1122**, d'une contenance de 37a 68ca.

Dans l'hypothèse où ces pourparlers aboutiraient à la signature d'une promesse de vente **au plus tard le 30 septembre 2024** :

- i) le Terrain serait alors étendu automatiquement auxdites parcelles cadastrées section CI numéros 1121 et 1122 et aurait donc une superficie globale de **17.622 m²** environ ;

ii) le Programme de construction consisterait alors en l'édification, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier d'une SDP globale de **14.000 m² minimum à 17.000 m² maximum** à usage d'entrepôt ;

iii) l'indivisibilité et l'interdépendance des actes d'acquisition s'étendront automatiquement à cette promesse de vente, de telle sorte que :

- . la réalisation des conditions suspensives prévues à cette promesse de vente fera l'objet d'une condition suspensive prévue ci-après à l'Article 17.2.2.10. ci-après ;
- . la condition essentielle et déterminante stipulée à l'Article 19. ci-après relative à la signature concomitante des actes authentiques de vente devra également concerner la vente des parcelles cadastrées section CI numéros 1121 et 1122.

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la signature ou non de la promesse de vente avec la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY et, par voie de conséquence, de la consistance du Programme de construction, et ce **au plus tard le 30 septembre 2024**. A défaut de cette notification, le Bénéficiaire sera réputé vouloir réaliser le Programme de construction tel que décrit à l'Article 5.2. ci-dessus et ne pourra se prévaloir des conditions suspensives liées à l'extension visée au présent article.

5.5. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes, le Bénéficiaire étant une personne morale, professionnel de l'immobilier. Par suite, il n'y a pas lieu de purger le délai de rétractation.

5.6. CONCLUSION DE LA PROMESSE

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet des Présentes et déclarent avoir pu en faire lecture et faire part à leur Notaire de leurs observations et demandes de modifications préalablement à la signature.

Les Parties reconnaissent que la signature de la présente promesse a été précédée d'une phase d'échanges, de discussions et de négociations au cours de laquelle chacune d'elles a donné à l'autre l'ensemble des informations en sa possession susceptible d'influencer sur son consentement.

Les Parties confirment que la présente promesse a été établie ensemble et de gré à gré et que les stipulations ont été librement discutées et négociées entre elles.

Les Parties déclarent que les dispositions du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil 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. » ; et qu'«ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. », sachant que le manquement au devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat.

Les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil Et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Sont en outre ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1195 du Code civil :

« 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 renoncent expressément à l'application de l'article 1195 du Code civil souhaitant stipuler l'intangibilité des présentes nonobstant tout changement de circonstances, même imprévisible, rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreux pour l'une des Parties.

CELA EXPOSE, il est passé à la promesse unilatérale de vente objet des présentes.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

6. NATURE DU CONTRAT

Le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les Biens dans le délai et les conditions fixés à la Promesse.

Le Bénéficiaire accepte la Promesse en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le Bénéficiaire, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale au sens de l'article 1124 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 et ce conformément à l'article 1193 du Code civil.

6.1. FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il en résulte notamment que :

1°) Le Promettant, dont l'engagement résultant des Présentes est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réitérer la Vente, même en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace pendant la durée de la Promesse du fait de l'acceptation de la présente Promesse en tant que telle par le Bénéficiaire, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) en tant que de besoin, le Bénéficiaire dispose de la faculté d'exécution au sens des articles 1221 et 1222 du Code civil, lesquels disposent :

« Art.1221 - Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

« Art.1222 - Après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, en faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin. Il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction. »

6.2. INTERDICTIONS FAITES AU PROMETTANT

Le Promettant s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, toute aliénation totale ou partielle des Biens, de les hypothéquer ou de les grever d'aucun droit réel ni charge quelconque, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux Biens.

7. SUBSTITUTION - CESSION

Le Bénéficiaire pourra substituer, totalement ou partiellement, dans ses droits et obligations toute société, mais sous réserve de la réalisation des deux conditions suivantes :

- que le Bénéficiaire reste solidairement tenu avec le substitué de toutes les obligations nées de la Promesse jusqu'à sa réalisation ;
- que l'acte de substitution soit notifié au Promettant par lettre recommandée avec avis de réception, s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

En revanche, toute cession est interdite.

8. OBJET DU CONTRAT

8.1. DÉSIGNATION DES BIENS

A ARGENTEUIL (VAL-D'OISE) (95100) 5 Rue Charles Michels,

Un immeuble élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, savoir :

- au rez-de-chaussée : salle de réception,
- au premier étage : salle de séminaire,
- au second étage : entrepôt,

Sur un niveau de sous-sol partiellement enterré, à usage de parkings,
Ascenseur desservant tous les niveaux,
Quai de déchargement à l'arrière du bâtiment,

20 emplacements de stationnement extérieurs,

Le tout ayant pour assiette foncière un terrain figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	323	5 rue Charles Michels	00 ha 18 a 34 ca

Tel que lesdits Biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

Etant précisé que les constructions existantes sont destinées à être démolies par le Bénéficiaire en vertu du permis de construire valant permis de démolir ci-après visé.

Etant encore précisé :

- que l'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division en vingt-quatre (24) lots aux termes d'un acte, contenant également règlement de copropriété, reçu par Maître Yves GAULTIER, notaire à ARGENTEUIL, le 30 septembre 1974, publié au

quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 11 octobre 1974, volume 1048, numéro 1 ;

- que l'ensemble des lots est réuni entre les mains d'un seul et même propriétaire depuis l'origine et que, par conséquent, le régime de la copropriété ne s'est jamais appliqué ;

- et qu'à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire aux présentes, le Promettant s'engage à annuler, à ses frais, ledit état descriptif de division et règlement de copropriété préalablement à la Vente, aux termes d'un acte à recevoir par le Notaire soussigné.

8.2. ABSENCE DE BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain d'assiette des Biens n'étant pas l'habitation et les Biens n'étant pas compris dans le périmètre d'un lotissement ni dans celui d'une ZAC, ni issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été fait à ce jour et que le Bénéficiaire en fera son affaire personnelle.

8.3. ACCES AUX BIENS ET DESSERT

Le Promettant déclare :

- que les Biens possèdent un accès direct depuis la voie publique ;
- que les Biens sont desservis par tous réseaux publics nécessaires à leur alimentation par les différents fluides (eau, gaz, électricité, téléphone...) et à leur évacuation.

9. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Antoine GAULTIER, notaire à ARGENTEUIL, le 19 janvier 2005, dont une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 2 mars 2005, volume 2005P, numéro 529.

10. SITUATION D'OCCUPATION

Le Promettant déclare que les Biens sont actuellement loués, pour un usage de restauration, à la société RESTAURANT SALON LA BELLE ALLIANCE, dont le siège social est à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5 rue Charles Michels, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, sous le numéro SIREN 448 218 644, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 19 janvier 2005, ayant pris effet le même jour pour une durée de neuf années, renouvelé tacitement depuis.

Le Promettant déclare et garantit que le locataire est à jour de ses loyers et charges, qu'il n'existe aucune procédure relative audit bail.

Etant encore ici précisé que les Biens étant à usage de locaux d'activités, de bureau et de stockage, le droit de préemption du locataire commercial prévu par l'article L145-46-1 n'est pas applicable aux Présentes.

Résiliation du bail

La résiliation du bail et la libération des Biens au plus tard le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente étant indispensable à la réalisation de l'opération de construction projetée par le Bénéficiaire, elles constituent une **condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux présentes, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Par suite, la signature d'une promesse de résiliation de bail entre le Promettant et le locataire au plus tard le **30 avril 2024** figurera en Condition Suspensive, prévue ci-après à l'Article 17.1.

Etant précisé que Monsieur Yaccoub TOUZANI, gérant de la société SCI L'OR, est également gérant de la société LA BELLE ALLIANCE.

En tout état de cause, jusqu'à la date de prise de possession des Biens par le Bénéficiaire, le Promettant conservera la garde de la chose et il en demeurera responsable.

En conséquence, jusqu'à cette date, il devra maintenir les assurances portant sur les Biens, en assurer la garde et le paiement de toutes charges, etc.

11. PROPRIETE-JOUISSANCE

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Il en aura la jouissance, avec ses conséquences de droit, par la prise de possession réelle, le même jour, lesdits Biens devant être libres de toute location ou occupation quelconque, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

12. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

12.1. MONTANT DU PRIX

Les Parties conviennent que la Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (2.400.000,00 €)**.

12.2. PAIEMENT DU PRIX

Le Prix ci-dessus fixé sera payable comptant au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, par la comptabilité du Notaire soussigné.

12.3. DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DE VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Contre paiement de l'intégralité du Prix, le Vendeur se désistera de l'hypothèque légale de vendeur et du bénéfice de l'action résolutoire.

12.4. INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION – REMISE D'UNE CAUTION

12.4.1. Montant de l'indemnité d'immobilisation

En considération de la promesse formelle faite au Bénéficiaire par le Promettant, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la Vente par le seul fait du Bénéficiaire, dans le délai ci-dessous fixé, toutes les conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et accomplies, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les Parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à une somme **correspondant à cinq pour cent (5 %) du Prix fixé ci-dessus**, soit la somme de **CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €)**.

12.4.2. Remise d'une caution

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au Promettant par le Bénéficiaire sera garanti par la remise, au plus tard dans les **trente (30) jours de l'obtention du permis de construire**, entre les mains du Promettant, d'un engagement de caution solidaire d'un établissement financier notoirement solvable, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au Promettant, au cas de défaillance du Bénéficiaire, ladite somme.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du **31 mars 2027**.

Le sort de cette caution sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

- a)** elle sera restituée au Bénéficiaire en cas de réalisation de la vente promise ;
- b)** elle sera restituée au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) convenues aux Présentes et au bénéfice desquelles le Bénéficiaire n'aurait pas expressément renoncé, ou encore dans l'hypothèse où la non-réalisation de la vente promise serait imputable au seul Promettant ;
- c)** elle sera exécutée par le Promettant, et l'indemnité d'immobilisation lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute pour le Bénéficiaire d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et/ou accomplies.

12.4.3. Faculté de substituer un versement à la caution

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté de verser dans le même délai la somme

fixée ci-dessus prévue à titre de gage et nantissement, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil, en un compte séquestre ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des Présentes, l'acceptation du virement valant acceptation de la mission de séquestre.

Le sort de la somme séquestrée sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée au lieu et place de la caution :

a) elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le Prix en cas de réalisation de la Vente ;

b) elle sera restituée purement et simplement au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) auxquelles le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé,

c) elle sera versée au Promettant et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le Bénéficiaire ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans le délai ci-dessous, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées.

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - Promettant ou Bénéficiaire - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des Parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les Parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre. La Partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice. Le séquestre est dès à présent autorisé par les Parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

12.4.4. Gratuité temporaire de la Promesse

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ne serait pas versée ou la caution remise au Notaire dépositaire, dans le délai imparti, les Présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, le Promettant acceptant expressément de consentir la présente Promesse gracieusement jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus fixé pour la remise de la caution.

13. DELAI – REALISATION – CARENCE

13.1. DELAI

La Promesse est consentie pour une durée expirant le **trente-et-un juillet deux mille vingt-six (31 juillet 2026), à douze heures.**

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de la Vente 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 qui suivront la date à laquelle le Notaire soussigné recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente (30) Jours.

Le délai de réalisation de la Promesse sera en outre prorogé d'autant en cas de prorogation de délai de réalisation de l'une des Conditions suspensives.

Enfin, les Parties auront toujours la faculté de proroger conventionnellement le délai de réalisation de la Promesse.

13.2. REALISATION

La réalisation de la Promesse aura lieu par la signature de l'Acte Authentique de Vente, accompagnée du paiement du Prix et du versement des frais par virement bancaire dans le délai ci-dessus fixé, éventuellement prorogé.

L'Acte Authentique de Vente sera reçu par Maître Isabelle SIMEON, Notaire soussigné.

La réalisation ne pourra avoir lieu qu'un Jour ouvré de l'office notarial aux heures normales d'ouverture. Si la présente Promesse expirait un jour non ouvré, la réalisation devra avoir eu lieu au plus tard le dernier Jour ouvré précédant son expiration.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la Vente.

13.3. CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des Parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux Présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la Vente.

13.3.1. Carence du Promettant

En cas de carence du Promettant, le Bénéficiaire pourra demander par tout moyen la réalisation de la vente avec versement effectif du Prix et des frais, à la comptabilité du Notaire soussigné, en en justifiant par la production des reçus du notaire.

Dans cette hypothèse, le Promettant ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la durée de la Promesse ci-dessus fixée, et ce alors même que les Conditions Suspensives auraient été réalisées ou que le Bénéficiaire aurait renoncé au bénéfice de celles non réalisées.

En conséquence, le délai de réalisation de la promesse sera prorogé de trente (30) Jours pour permettre au Bénéficiaire de le sommer, par huissier, à huit (8) Jours, en l'Office du Notaire soussigné, aux fins de réalisation de la Vente.

Faute par le Promettant de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de carence destiné à être publié au service de publicité foncière compétent. Le Bénéficiaire pourra poursuivre la réalisation de la vente par voie judiciaire, outre des dommages intérêts.

La carence du Promettant ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur les Biens, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

Enfin, dans cette hypothèse, la caution bancaire garantissant le paiement de l'indemnité d'immobilisation, ou le montant de l'indemnité d'immobilisation s'il est versé, sera restituée au Bénéficiaire dans les cinq (5) Jours suivant la signification par voie d'huissier au Promettant du procès-verbal de défaut visé ci-dessus.

13.3.2. Carence du Bénéficiaire

En cas de carence du Bénéficiaire à l'expiration du délai de réalisation de la promesse, malgré la réalisation des Conditions suspensives et essentielles et déterminantes stipulées aux Présentes, il sera déchu à l'expiration de ce délai du droit d'exiger la réalisation de la vente ; la Promesse sera considérée comme caduque, mais l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Promettant, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation ni d'aucune formalité judiciaire.

14. CHARGES ET CONDITIONS

14.1. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La Vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit commun en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, savoir :

14.1.1. Garantie d'éviction

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

14.1.2. Etat des Biens

L'Acquéreur sera, lors de la signature de l'Acte Authentique de Vente, subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement aux Biens.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le Vendeur, prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront 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 et le sous-sol pourraient être affectés.

14.1.3. Contenance du terrain d'assiette des Biens

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

14.1.4. Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les Biens, 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, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, à l'exception des servitudes créées par le Vendeur et non indiquées aux Présentes.

14.1.5. 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 Authentique de Vente.

A cet égard, le Promettant déclare que les Biens sont grevés d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la SOCIETE GENERALE, pour garantie de la somme en principal de 366.000 Euros, ayant effet jusqu'au 7 février 2027.

14.1.6. Contrats de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de tous abonnements ou traités, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.7. Impôts et charges

L'Acquéreur acquittera à compter du transfert de jouissance des Biens les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, le Vendeur fera son affaire personnelle à ses seuls frais du paiement à leur échéance de tous impôts, taxes, contributions, droits, charges, dépenses de quelque nature que ce soit afférents aux Biens, le tout de sorte que l'Acquéreur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet, et qu'il n'ait rien à déboursier à ce titre.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, le jour de la régularisation de la Vente, le prorata de taxe foncière calculé forfaitairement au vu du dernier rôle émis, ce règlement étant définitif.

14.1.8. Assurance incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de toutes polices d'assurance garantissant les Biens, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.9. Frais

Les Frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge de l'Acquéreur.

14.2. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES : MANDATS - AUTORISATIONS

Le Bénéficiaire rappelle ici, en tant que de besoin, qu'il souscrit aux Présentes en vue de la réalisation d'une opération de construction sur le terrain d'assiette des Biens.

En conséquence, le Promettant donne tous pouvoirs par la présente au Bénéficiaire ou à toute personne mandatée par ce dernier à l'effet de :

- déposer tout dossier de demande de permis de démolir et/ou de permis de construire, valant aussi le cas échéant autorisation de démolir, portant sur le Terrain, et tout permis de construire modificatif nécessaire ; le Bénéficiaire déposera ses demandes d'autorisations administratives à son nom ou au nom de toute société qu'il se substituerait ;
- procéder à l'affichage dudit ou desdits permis sur les Biens,
- solliciter tout certificat d'urbanisme et autres documents d'urbanisme,
- pénétrer sur le Terrain, à compter de ce jour, avec un préavis de **cinq (5) Jours**, pour pratiquer ou faire pratiquer tous relevés, mesurages et bornages, ainsi que tous sondages du sol et du sous-sol, toutes recherches amiante et plomb qui paraîtraient nécessaires au Bénéficiaire, notamment, mais non exclusivement, à l'effet de vérifier l'absence de pollution et la nature géotechnique du Terrain, ainsi que permettre à tous services compétents en matière d'archéologie préventive d'effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits ; à charge pour le Bénéficiaire, en cas de non réalisation des Présentes de son fait, de remettre les Biens en état, notamment en ce qui concerne leur sécurité.

Aux fins ci-dessus, le Promettant donne tous mandats au Bénéficiaire et s'engage à signer tous documents. Il s'engage à première demande du Bénéficiaire à réitérer par acte séparé les autorisations données ci-dessus.

15. DECLARATIONS DU PROMETTANT RELATIVES AUX BIENS

Le Promettant déclare :

15.1. SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE – ASSURANCE INCENDIE – PROCÉDURES

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur les Biens et qu'il n'a jamais été en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires ;
- qu'il n'a reçu aucune notification tendant à leur expropriation, avis, lettre recommandée, assignation, mise en demeure ou écrit constituant un commencement de procédure intéressant les Biens
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque sur les Biens 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 ;
- que les Biens n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière de parcelles voisines que par une modification de leur destination ;
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- que les Biens ne font l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- que les Biens sont assurés par ses soins.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler pendant la durée des Présentes des litiges susceptibles de remettre en cause le projet du Bénéficiaire, le Promettant en informera le Bénéficiaire et en fera son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que le Bénéficiaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, s'il devait survenir un tel litige, la Promesse serait caduque de plein droit si bon semble au Bénéficiaire, sans droit pour le Promettant à conserver ou percevoir l'indemnité d'immobilisation. Celle-ci serait alors restituée par le Promettant au Bénéficiaire dans les conditions ci-dessus visées à l'Article 12.5.

15.2. SUR LES SERVITUDES

- que les Biens ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la loi, ou encore du Cahier des charges ci-après visé et annexé ;
- n'avoir créé, conféré ni laissé conférer aucune servitude de quelque nature que ce soit sur les Biens ;
- qu'il n'existe pas de servitudes conventionnelles ou judiciaires, actives ou passives, grevant les Biens ;

- qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, qu'il n'existe pas de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du Bénéficiaire ;

15.3. SUR LA SITUATION HYPOTHÉCAIRE

- que les Biens ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque, de privilège, de commandement de saisie ou mention, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus ;

15.4. SUR L'EXISTENCE DE CONTRATS

- qu'il n'est attaché aux Biens aucun contrat d'affichage, aucun contrat d'implantation d'antenne de radiodiffusion ou de radiotéléphonie cellulaire ou de réseaux de télécommunications ou autres, et que les Biens ne font l'objet d'aucun contrat d'implantation de borne d'émission ou de réception d'onde ;
- qu'aucun contrat de travail n'est attaché aux Biens de sorte qu'il ne peut être fait application des dispositions des articles L.1224-1 du Code du travail ;

15.5. SUR L'ABSENCE DE MASSIFS DE FONDATIONS OU AUTRES ÉLÉMENTS EN SOUS-SOL

- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun massif de fondation, aucun réseau enterré en fonctionnement ou non (autres que les éléments de fondations ordinaires du bâtiment existant et les réseaux nécessaires à sa desserte) ;
- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune cuve ou ancienne cuve, quel qu'en ait été l'usage (réserve d'eau, de fuel, etc...) ni aucun autre ouvrage en sous-sol des Biens ;
- qu'à sa connaissance, le sol et le sous-sol de l'Ensemble immobilier n'ont pas été remblayés, et qu'il n'a connaissance d'aucun compactage de remblai, ni d'aucun décaissement, le sol de l'immeuble étant en toutes ses parties le sol naturel.

16. SITUATION DES BIENS RELATIVEMENT A DES REGLEMENTATIONS DIVERSES

16.1. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

16.1.1. Documents d'urbanisme

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe n° 4**) les documents d'urbanisme suivants :

- une note de renseignements d'urbanisme ;
- extrait du PLU d'ARGENTEUIL.

Le Bénéficiaire reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation des Biens 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 faire son affaire personnelle sans recours contre le Promettant.

16.1.2. Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil

Les Biens sont situés dans le périmètre de la Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil.

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance des dispositions contenues aux termes du cahier des charges et du règlement d'architecte, par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux Présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Une copie de ce cahier des charges et du règlement est en outre demeurée ci-annexée (**Annexe n° 5**).

L'Acquéreur, sera, par le seul fait de la Vente, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du Vendeur résultant des documents ci-dessus. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les respecter.

16.2. DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 154-2 DU CODE MINIER

Le Promettant déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de carrières, mines, fouilles ou excavations en tréfonds des Biens et qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée, de sorte que les dispositions de l'article L 154-2 du Code minier ne se trouvent pas applicables aux Présentes.

16.3. RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le Promettant déclare, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques jusqu'à ce jour sur le Terrain ou dans sa périphérie immédiate,
- qu'il n'a en outre jamais été sollicité par les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC...) pour la réalisation de fouille ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni été notifié de prescriptions sur la réalisation de diagnostic archéologique issu des dispositions du Code du patrimoine, et de tous textes subséquents.

16.4. ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ETUDE GEOTECHNIQUE

16.4.1. Aléa retrait-gonflement des argiles

Le Terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion

équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce, le Terrain se trouve dans une **zone Aléa moyen**.

Une copie de la cartographie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 6**).

16.4.2. Etude géotechnique

Le Terrain, bien que se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dans la mesure où il est construit et où il ne situe pas dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation, n'est pas applicable aux Présentes.

Le Bénéficiaire fera réaliser, à ses frais, un diagnostic géotechnique et hydrogéologique par une entreprise spécialisée, sur l'ensemble du terrain d'assiette des Biens, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état en cas de non-réalisation de la Promesse.

Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser cet audit et à en notifier les conclusions au Promettant, au plus tard dans les **deux (2) mois** de la réalisation de la Condition Suspensive préalable, **soit au plus tard le premier juillet deux mille vingt-quatre (1er juillet 2024)**.

Le Promettant confère tous pouvoirs au Bénéficiaire à cet effet.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non de massif de fondations et la nécessité ou non de réaliser des travaux de :

- fondations profondes (tels que pieux, puits ou éléments de structure profonds équivalents, radiers ...),
- protections contre l'arrivée des eaux (tels que parois moulées, cuvelages, berlinoises ...),
- confortations du sous-sol (tels qu'injections ou piliers maçonnés liées aux problèmes de carrières ou de dissolution de gypse),

Et, en cas de présence de massif de fondations et/ou de travaux à réaliser, d'établir, le surcoût.

En cas de réitération de la Vente, que les études géotechniques concluent à l'absence de massif de fondations et de nécessité de réaliser des travaux ou que le Bénéficiaire

renonce à la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 17.2.2.7., l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de tous les éventuels travaux de consolidation des sous-sols nécessaires et préalables à la réalisation du Programme de construction et de toutes éventuelles études complémentaires y afférentes qu'il réalisera sur le Terrain, et ce quel que soit le mode opératoire retenu.

16.5. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16.5.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

16.5.2. Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

En outre, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être réalisé conformément aux dispositions de deux arrêtés du 12 décembre 2012 relatifs aux listes A et B, publiés au Journal Officiel du 28 décembre 2012, et ce à compter du 1er avril 2013.

Le Promettant a fait établir par la société ABC DIAG EXPRESS, dont le siège est à DRANCY (93700), 11 rue de la Coopération, un diagnostic amiante, en date du 26 février 2024, lequel conclut à la présence d'amiante, dans des matériaux de la liste B, sur jugement de l'opérateur, savoir :

« Conduit de ventilation (Terrasse) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique »

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 7**).

En outre, le Bénéficiaire déclare qu'il a l'intention de faire réaliser un diagnostic contenant « repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition », qui fera l'objet d'une Condition Suspensive à son profit stipulée sous l'Article 17.2.2.7.

En cas de réalisation de la Vente, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la situation des Biens au regard de l'amiante.

16.5.3. Termites

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions de l'article 8 de la loi du 8 juin 1999, ci-après littéralement reproduit :

"En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire."

Le Promettant déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- et que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

16.5.4. Mérules

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions des articles L137-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et notamment de l'obligation d'informer d'un risque de présence de mérules dans les zones délimitées par arrêté préfectoral.

Le Promettant déclare :

- que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être ;
- ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence d'indices de la présence de mérules.

16.5.5. Saturnisme

Les Biens n'étant pas à un usage d'habitation, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

16.5.6. Etat des risques et pollutions

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, en encore dans des zones à potentiel radon ou une zone

susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, sont informés par le vendeur de l'existence de ces risques.

Il résulte d'un arrêté préfectoral numéro 130072, en date du 14 juin 2013, que la Commune d'ARGENTEUIL fait partie des communes où s'applique l'obligation d'information prévue à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Il résulte en outre d'un arrêté préfectoral numéro 140052, en date du 23 avril 2014, que la Commune d'ARGENTEUIL est concernée par les risques suivants :

- PPRN « Inondation », approuvé le 26 juin 2002 ;
- PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRN « Carrières souterraines, remblais et dissolution du gypse », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRT « Société TOTAL Raffinage Marketing (Gennevilliers) », approuvé le 11 avril 2013 ;
- Zone de sismicité de niveau 1 (très faible).

En conséquence, le Promettant a établi l'état des risques et pollutions applicable aux Biens, en date du 14 mars 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 8**).

Il en résulte que les Biens sont situés :

- dans le périmètre du PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain » (avec prescriptions de travaux),
- dans une zone de sismicité de niveau 1 (très faible),
- et dans une zone à potentiel radon de niveau 1 (faible).

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé tant par le Promettant que par le Notaire soussigné de la situation des Biens au regard de l'état des risques et pollutions ainsi que des conséquences qui en découlent.

Déclarations sur les sinistres

Il résulte de la liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour que la Commune d'ARGENTEUIL a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles ; un exemplaire de ladite liste est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 8 bis**).

Le Promettant déclare que les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire desdits Biens,

Et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre d'un sinistre intervenu pendant la période antérieure à sa propre acquisition.

16.5.7. Diagnostic de performance énergétique

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9

décembre 2004) prévoient à compter du 1^{er} juillet 2006 l'obligation pour le vendeur de biens et droits immobiliers de fournir à l'acquéreur un diagnostic de performance énergétique.

Toutefois, les Biens étant destinés à être démolis, le Bénéficiaire dispense le Promettant d'avoir à lui produire ce diagnostic.

Le Promettant déclare en outre que les Biens n'étant pas à usage d'habitation, ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation imposant de produire un audit énergétique.

16.5.8. Etat de l'installation intérieure de gaz

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.9. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.10. Assainissement

Le Promettant déclare que les Biens sont raccordés au réseau d'assainissement communautaire, mais ne garantit pas la conformité de ce raccordement. Il s'engage à faire réaliser un contrôle de conformité de ce raccordement, préalablement à la signature de la Vente.

Le Bénéficiaire déclare être informé de la réglementation en vigueur et faire son affaire personnelle de la situation des Biens à ce sujet, sans recours contre le Promettant.

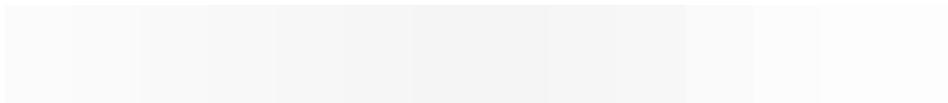
16.5.11. Zone d'Exposition au Bruit

Conformément à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le Promettant déclare que les Biens ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il est en outre corroboré un état des nuisances sonores aériennes, en date du 14 mars 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 9**).

16.6. RÉGLEMENTATION SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.6.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :



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

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

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

Est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 10**) le tableau des installations classées sur la Commune d'ARGENTEUIL, en date du 8 janvier 2024.

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a personnellement pas exploité dans les Biens d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application de la réglementation relative aux installations classées ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée pour la protection de l'environnement.
- qu'à sa connaissance et au regard des investigations effectuées, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans les Biens n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

16.6.2. Secteurs d'informations sur les sols - Bases de données publiques

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»

Aux termes du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, pris en application de l'article susvisé et publié au Journal Officiel le 28 octobre 2015, il a été notamment ajouté au Code de l'environnement un article R 125-41, ci-après littéralement retranscrit :

« I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019.

« II. Dans chaque département, le préfet arrête par commune un ou plusieurs projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6. »

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé que le Terrain n'est pas à ce jour compris dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols.

En outre, les bases de données suivantes ont été consultées sur la Commune d'ARGENTEUIL :

1°) CASIAS (Cartographie des anciens sites industriels et activités de services), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site industriel ou activité de service dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune ;

2°) et 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), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site de nature à être un des sites et sols pollués ou potentiellement pollués pouvant appeler à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune.

Une copie des bases de données CASIAS et BASOL sur la Commune d'ARGENTEUIL est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 11**).

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucune pollution ou contamination du sol ou du sous-sol des Biens ou de la nappe phréatique sous celui-ci, causée par des substances toxiques, chimiques ou dangereuses utilisées,

- fabriquée, stockée, manipulée ou déversée sur le Terrain par lui-même ou par quiconque à aucun moment ;
- que les Biens ne font pas l'objet d'un programme de décontamination, d'une enquête administrative ou de toute autre procédure applicable en matière de protection de l'environnement ;
 - qu'il ne lui a été notifié aucune mise en demeure, réclamation, enquête, notification, plainte, amende, procès ou procédure, administrative ou judiciaire, affectant la propriété ou l'utilisation des Biens ;
 - qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Biens ou dans leur sol ou sous-sol aucun réservoir ou fosse, ni aucun matériel contenant de l'amiante ou matériel dangereux pour la santé.

16.6.3. Audit environnemental des sols

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à mandater à ses frais une société spécialisée en matière de diagnostic de sols pollués, aux fins d'établir un diagnostic de pollution des sols de type Phase 1 et, le cas échéant, Phase 2 sur le terrain d'assiette des Biens, à charge pour le Bénéficiaire de remettre les lieux en l'état à ses frais exclusifs.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non d'une éventuelle pollution et, en cas de pollution, d'établir le surcoût de la réhabilitation du terrain au regard des règles et des techniques connues et eu égard à l'affectation que le Bénéficiaire entend lui donner, à savoir : entrepôt.

Etant expressément convenu entre les Parties que l'absence de pollution s'entend cumulativement des conditions suivantes :

- l'absence de travaux de réhabilitation pour le rendre compatible avec l'usage futur envisagé par le Bénéficiaire et/ou de sujétions particulières imposées par les services compétents de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour la réalisation du Programme de construction du Bénéficiaire ;
- la compatibilité des terres laissées en place avec l'usage auquel le terrain d'assiette des Biens est destiné ;
- l'admission des terres à excaver (induites par la réalisation du projet) dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI - ancienne classe 3) conformément aux conditions de l'arrêté du 28 octobre 2010.

Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser ce diagnostic sur le Terrain et à en notifier les conclusions au Promettant, accompagnées, le cas échéant, des justificatifs des surcoûts générés par la présence de pollution, dans le délai de **deux (2) mois** de la réalisation de la Condition Suspensive préalable, **soit au plus tard le premier juillet deux mille vingt-quatre (1er juillet 2024)**.

En cas de réalisation de la Vente, que les études de sol concluent à l'absence de pollution ou que le Bénéficiaire renonce à la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 17.2.2.7., l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de la situation des Biens au regard de toute pollution éventuelle.

En outre, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de toute pollution qui pourrait être révélée postérieurement à la Vente.

16.6.4. Obligation générale d'élimination des déchets

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dispose :

"Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire."

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le propriétaire, simple détenteur de déchet, ne peut s'exonérer de son obligation susrelatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Promettant déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975,
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le Terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement,
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens.

En cas de réalisation de la Vente, le Promettant vendra les Biens en l'état. En conséquence, le Bénéficiaire reconnaît qu'il prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, après réalisation de la Vente, de déchets.

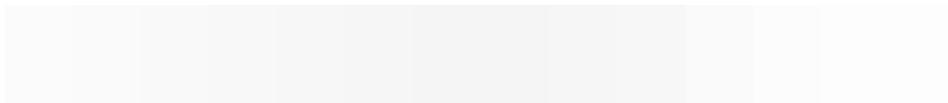
17. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes :

17.1. CONDITION SUSPENSIVE PRÉALABLE : MAITRISE FONCIÈRE

Ainsi qu'il a été dit en l'Exposé qui précède, le Bénéficiaire envisage la réalisation d'un ensemble immobilier devant avoir comme assiette foncière les parcelles cadastrées section CI numéros 323, 541, 542, 1123 et 1124.

Par conséquent, la Promesse est tout d'abord consentie sous la Condition Suspensive préalable suivante :



Maîtrise foncière

Que le Bénéficiaire obtienne la maîtrise foncière du Terrain d'assiette du projet de construction envisagé par lui, et ce au plus tard le **trente avril deux mille vingt-quatre (30 avril 2024)**.

Cette maîtrise foncière s'entend :

1°) de la signature au profit du Bénéficiaire des **promesses unilatérales de vente** suivantes à des clauses et conditions similaires à celles présentes :

- à la signature d'une promesse de vente par la SCI CD MONTIGNY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 541 ;
- à la signature d'une promesse de vente par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;
- à la signature d'une promesse de vente par la société SARL DES GRIVES sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 ;

2°/ des promesses de résiliation de bail avec les locataires en place.

Faute de l'obtention de cette maîtrise foncière par le Bénéficiaire au plus tard le **trente avril deux mille vingt-quatre (30 avril 2024)**, ladite Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée et les Présentes deviendront alors caduques, chaque Partie reprenant, dès cette époque, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois cette Condition Suspensive étant stipulée au profit du Bénéficiaire, il pourra, seul, y renoncer.

Les Parties ont été avisées du caractère particulier de la Condition Suspensive ci-dessus qui est néanmoins indispensable au Bénéficiaire pour envisager la réalisation de l'opération de construction projetée.

Si la Condition Suspensive qui précède est réalisée, la Promesse se poursuivra sous les conditions ci-après :

17.2. AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

17.2.1. Condition Suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer : Droit de préemption – Droit de préférence

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution 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 de l'un de ces droits, la Promesse sera caduque et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire.

Les formalités de purge seront accomplies, après obtention du Permis de construire et en accord avec le Bénéficiaire, à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet le Notaire en concours de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

En ce qui concerne le droit de préemption urbain, les Parties reconnaissent être spécialement informées par le Notaire soussigné que, si le délai légal d'exercice du droit de préemption urbain par la collectivité compétente, tel que fixé par l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme est à ce jour de deux (2) mois, ledit délai est susceptible d'être suspendu, et par là même allongé, en cas d'exercice par le titulaire du droit de préemption de son droit de demander la communication de pièces complémentaires et/ou de son droit de demander à visiter les Biens, et ce en application des dispositions de l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme. A cet égard, le Promettant s'engage à faire visiter les Biens et/ou à fournir les pièces complémentaires dans les meilleurs délais.

Le Notaire en concours informera les Parties de toute prorogation de ladite Promesse résultant d'une demande de documents complémentaires ou de visite émanant du titulaire du droit de préemption.

17.2.2. Conditions Suspensives auxquelles seul le Bénéficiaire pourra renoncer

La Promesse est acceptée sous les Conditions Suspensives suivantes dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer, si bon lui semble.

17.2.2.1. Droit de propriété

Que le Promettant justifie d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif et au moins trentenaire.

Cette Condition Suspensive sera justifiée par la transmission au Notaire soussigné au moins trente (30) Jours avant la date de réalisation des Présentes, savoir :

- (i) d'un état hypothécaire trentenaire et cours de validité,
- (ii) ainsi que de l'ensemble des titres de propriété remontant à un titre acquisitif de plus de trente (30) ans et justifiant de cette origine.

17.2.2.2. Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de vente payable comptant ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Que le Promettant produise un état hypothécaire trentenaire en cours de validité au moment de la signature de l'Acte Authentique de Vente et ne révélant pas du chef du

Promettant ni du chef des précédents propriétaires de procédures, commandements de saisie, charges hypothécaires et autres dont la mainlevée ne pourrait être amiablement obtenue au moyen du prix de la vente.

Cette Condition Suspensive sera ainsi réputée réalisée si le Promettant produit les justifications écrites de tous les créanciers indiquant que les inscriptions révélées sont devenues sans objet et/ ou de leur accord de donner mainlevée amiable avec ou sans paiement.

Le document hypothécaire devra être délivré depuis moins d'un (1) mois à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

17.2.2.3. Absence de servitudes administratives ou conventionnelles ou autres charges

Qu'il soit justifié par le Promettant de l'absence :

- de servitudes légales, conventionnelles ou de cahier des charges révélés par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents délivrés depuis le 1er janvier 1900 et les anciens titres de propriété) susceptibles d'affecter le Projet de construction ou de rendre sa réalisation plus onéreuse ;
- de servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les Biens et susceptibles d'affecter le Projet de construction, ou de rendre sa réalisation plus onéreuse, notamment par la production d'un certificat de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.

17.2.2.4. Obtention d'un arrêté d'autorisation d'exploiter une ICPE

a) Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire l'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement compte tenu de la destination du Programme de construction.

Le Bénéficiaire s'engage à déposer un dossier de demande d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) auprès de la Préfecture du Val d'Oise au plus tard le **29 novembre 2024**.

b) Que cette autorisation au titre des ICPE ait acquis un caractère définitif, lequel résulter de l'absence :

- (i) de recours administratif et/ou contentieux contre l'arrêté d'autorisation ICPE, exercé dans un délai de quatre (4) mois à compter du premier jour de la publication de l'arrêté d'autorisation d'exploitation au titre des installations classées sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise ou de son affichage en Mairie d'ARGENTEUIL en application de l'article R 514-3-1 du Code de l'environnement ;
- (ii) de retrait par l'administration dans le délai de quatre (4) mois de la délivrance de l'autorisation d'exploiter.

Le Bénéficiaire s'oblige à informer le Promettant de l'existence de tout recours (gracieux ou contentieux) ou retrait intenté à l'encontre de l'autorisation ICPE qui serait porté à sa connaissance et à lui en communiquer la teneur. En cas de recours, le Bénéficiaire s'oblige en outre à tenir le Promettant régulièrement informé de l'état du dossier.

Le Bénéficiaire fera les démarches nécessaires en vue de l'obtention :

- (i) d'une attestation de la Mairie d'ARGENTEUIL confirmant l'affichage de l'autorisation ICPE pendant le délai d'un mois en Mairie ;
- (ii) d'un extrait du site internet de la Préfecture du Val d'Oise confirmant la publicité de l'autorisation ICPE ;
- (iii) d'une attestation de la Préfecture du Val d'Oise confirmant l'absence de retrait et de recours.

17.2.2.5. Obtention d'un permis de construire valant permis de démolir, exprès et définitif

a) Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire un permis exprès, conforme en tous points à la demande déposée, autorisant sur le Terrain la démolition des constructions existantes et l'édification du Programme de construction succinctement décrit ci-dessus en l'EXPOSE.

Etant expressément convenu entre les Parties que l'obtention du permis de construire s'entend également d'un permis qui ne soit soumis :

- à aucune taxe ni participations autre que la taxe d'aménagement, dont la part communale ne devra pas excéder 7 %, et la taxe d'assainissement départementale ;
- à la nécessité de conclure un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Le Bénéficiaire déposera son dossier de demande de permis de construire auprès de la Mairie d'ARGENTEUIL au plus tard le **29 novembre 2024** et à en justifier au Promettant à première demande de ce dernier.

La preuve de la date de dépôt de dossier de demande de permis de construire résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

Cette Condition Suspensive sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification de l'arrêté permis de construire dans les termes ci-dessus.

Elle sera réputée défaillie en cas de refus du permis de construire, de sursis à statuer, de permis tacite ou de silence de l'administration.

b) Que le permis de construire ait acquis un caractère définitif et puisse être mis en œuvre immédiatement.

L'affichage sur le Terrain de l'autorisation obtenue devra être effectué dans le respect des dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme, à la diligence et aux frais du Bénéficiaire au plus tard dans le délai de **quinze (15) Jours** de la réception de la notification de l'arrêté délivré.

L'affichage devra être constaté par exploits de commissaire de justice une première fois au plus tard le jour de l'affichage effectif sur le Terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers ci-après visée.

Le caractère définitif de l'autorisation sera justifié au moyen d'attestations qui seront établies :

1° d'une part, et après l'expiration d'un délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** à compter de la réception de ladite autorisation par le pétitionnaire et qui émaneront :

a) de la Mairie l'ayant délivrée, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain ;
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de **deux (2) mois** de la transmission par ses soins de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat ;

b) et du Tribunal administratif, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain.

Dans l'hypothèse d'un recours gracieux, il est rappelé que le rejet du recours gracieux ouvre à son auteur un nouveau délai légal de **deux (2) mois** pour tenter un recours contentieux.

Dans ce cas, le délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** ci-dessus ne courra qu'à compter de la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification du rejet de son recours ou encore de l'expiration du délai de réponse de l'Administration valant rejet tacite du recours gracieux.

2° d'autre part, à l'expiration d'un délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** à compter de la délivrance du permis et qui émanera de la Mairie d'ARGENTEUIL certifiant qu'à l'intérieur du délai ci-dessus, elle n'a pas retiré l'arrêté dont s'agit.

Le Bénéficiaire s'engage à solliciter la délivrance des attestations ci-dessus.

17.2.2.6. Absence de prescriptions archéologiques

Qu'en cas de prescription d'un diagnostic archéologique préventif, les opérations de recherche nécessaires à l'établissement dudit diagnostic puissent être réalisées malgré l'encombrement du Terrain.

Et qu'en cas d'établissement d'un diagnostic archéologique préventif, il ne soit pas prescrit l'organisation de fouilles, la conservation d'une partie ou de la totalité du site, ni la modification du projet de construction tel que défini dans la ou les demandes de permis de construire déposée(s) par le Bénéficiaire.

Le Préfet de Région sera saisi dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme sollicitée par le Bénéficiaire afin qu'il examine si le Projet de construction est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En cas de prescription archéologique, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'accord dans le délai de deux (2) mois de la notification de la prescription archéologique, le Bénéficiaire devra expressément, dans le mois qui suit cette période d'échange des Parties, se prévaloir de la présente Condition Suspensive ou y renoncer.

17.2.2.7. Limitation des surcoûts liés à la situation environnementale et géotechnique du Terrain et/ou à la présence d'amiante dans les Biens

Que les diagnostics qui seront réalisés par le Bénéficiaire ne concluent pas :

i) à la nécessité de mettre en œuvre des mesures pour rendre le Terrain compatible avec l'usage envisagé par le Bénéficiaire (provenant essentiellement des coûts de réhabilitation du site), tels que définis à l'Article 16.6.3. ci-dessus,

ii) à la nécessité de procéder à des travaux spéciaux tels que définis à l'article 16.4.2. ci-dessus (préconisant des procédés de fondation non traditionnels nécessitant la réalisation de fondations spéciales ou profondes, de sujétions de protection contre les venues d'eau, la présence de carrières ou de remblais),

iii) à la nécessité de procéder à des opérations de désamiantage, autres que ceux pouvant résulter de la présence d'amiante révélée aux Présentes,

Entraînant un surcoût global supérieur à SIX MILLIONS D'EUROS hors taxes (6.000.000,00 € HT).

Le Bénéficiaire s'oblige à faire réaliser les études environnementales et géotechniques ainsi que le diagnostic amiante « avant démolition », et à en notifier les conclusions au Promettant, accompagnées de l'ensemble des justificatifs des surcoûts (factures, estimations, devis), dans les deux (2) mois de la réalisation de la Condition Suspensive préalable, soit **au plus tard le premier juillet deux mille vingt-quatre (1er juillet 2024)**.

Par conséquent, pour le cas où ces diagnostics révéleraient l'obligation d'avoir à réaliser de tels travaux entraînant un surcoût global supérieur à SIX MILLIONS D'EUROS hors taxes (6.000.000,00 € HT), les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse.

A défaut d'accord, des Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans le délai de deux (2) mois de la notification des conclusions desdits audits, le Bénéficiaire devra expressément, dans les quinze (15) Jours qui suivront cette période d'échange des Parties, se prévaloir de la présente Condition Suspensive ou y renoncer.

17.2.2.8. Absence de prescriptions résultant de la Loi sur l'Eau

Qu'il ne soit pas délivré d'arrêté préfectoral relatif à l'application des dispositions des articles L 214-1 et suivants du Code de l'environnement, imposant des prescriptions ne permettant pas au Bénéficiaire de réaliser son Projet de construction ou engendrant un surcoût.

17.2.2.9. Absence de transformateur électrique ou de tout autre équipement

Qu'aucun poste transformateur ou tout autre équipement dont l'existence n'aurait pas été portée, dès avant ce jour, à la connaissance du Bénéficiaire, ne soit présent sur les Biens.

17.2.2.10. Réalisation des conditions suspensives des promesses de vente ayant pour objet le surplus du Terrain

Que les conditions suspensives prévues aux promesses de vente qui auront été consenties au Bénéficiaire, savoir :

- par la SCI CD MONTIGNY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 541 ;
- par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;
- par la société SARL DES GRIVES portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 ;
- et en cas d'extension du Terrain et du Programme de construction, par la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122,

Soient réalisées au plus tard le **quinze juillet deux mille vingt-six (15 juillet 2026)**,

Et qu'il n'existe aucun obstacle de quelque nature que ce soit, non imputable au Bénéficiaire, qui empêcherait la signature des actes authentiques de vente.

17.3. RENONCIATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE AU BÉNÉFICE DES CONDITIONS SUSPENSIVES LUI PROFITANT EXCLUSIVEMENT

Le Bénéficiaire pourra toujours renoncer, si bon lui semble, au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées comme lui profitant exclusivement.

Cette renonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Promettant.

En cas de renonciation par le Bénéficiaire au bénéfice de l'une de ces conditions, cette condition sera, du fait de cette renonciation, réputée réalisée à l'égard du Promettant.

A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties de déroger à l'alinéa 3 de l'article 1304-6 du Code civil, lequel dispose :

"En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé",

De telle sorte que, dans l'hypothèse où l'une des Conditions Suspensives ci-dessus stipulées au profit du Bénéficiaire viendrait à défaillir et où le Bénéficiaire y renoncerait dans les conditions ci-dessus, les Présentes ne seraient pas considérées comme nulles et non avenues, le Promettant donnant d'ores et déjà son consentement au Bénéficiaire au maintien des obligations souscrites aux termes des Présentes.

En revanche, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne renoncerait pas au bénéfice de la Condition Suspensive défaillie, les Présentes seront alors considérées comme nulles et non avenues et les Parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sauf application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

17.4. DÉLAI DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Sauf délai plus court propre à chacune des Conditions Suspensives éventuellement stipulé, les Conditions Suspensives sont consenties pour une durée expirant le **quinze juillet deux mille vingt-six (15 juillet 2026)**.

Toutefois, si à la date du **15 juillet 2026**,

i) le permis de construire était obtenu et non purgé, les délais de réalisation de la Condition Suspensive prévue à l'Article 17.2.2.5. et de la Promesse seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge des délais de recours, retrait et déferé préfectoral, sans pouvoir excéder **trois (3) mois** ;

ii) le permis était obtenu et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou s'il faisait l'objet d'une décision de retrait, ou encore de recours gracieux ouvrant, à compter de son rejet, de nouveau le délai de recours contentieux, les délais de réalisation de cette Condition Suspensive et de la Promesse seraient de plein droit **prorogés de six (6) mois**, afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, un désistement de la part de leurs auteurs.

Dans le cas d'un recours contentieux ou d'un déferé préfectoral ou encore d'un retrait, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise que par l'obtention d'une ordonnance ou d'un jugement définitif prenant acte du désistement, annulant la décision de retrait ou rejetant ledit recours.

De même, si à la date du **15 juillet 2026** :

i) l'autorisation ICPE était obtenue et non purgée, les délais de réalisation de la Condition Suspensive prévue à l'Article 17.2.2.4. et de la Promesse seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge des délais de recours, retrait et déferé préfectoral, sans pouvoir excéder **trois (3) mois** ;

ii) l'autorisation ICPE était obtenue et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou si elle faisait l'objet d'une décision de retrait, ou encore de recours gracieux, les délais de réalisation de cette Condition Suspensive et de la Promesse seraient de plein droit **prorogés de six (6) mois**, afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, un désistement de la part de leurs auteurs.

Dans le cas d'un recours contentieux ou d'un déféré préfectoral ou encore d'un retrait, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise que par l'obtention d'une ordonnance ou d'un jugement définitif prenant acte du désistement, annulant la décision de retrait ou rejetant ledit recours.

Dans l'hypothèse où, à l'expiration de ce délai de six (6) mois, le Permis de construire et/ou l'autorisation ICPE n'avai(en)t toujours pas acquis un caractère définitif, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'accord des Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans le délai d'un (1) mois qui suit, la Promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

18. CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

La réalisation du Programme de construction nécessitera, outre la signature des Présentes, la régularisation des trois (3) promesses de ventes suivantes, ainsi que des promesses de résiliation de l'ensemble des baux commerciaux, nécessaires à la maîtrise foncière du Terrain, savoir :

1ent – Promesse de vente par la SCI CD MONTIGNY ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 541 ;

2ent – Promesse de vente par la société PJM, ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;

3ent – Promesse de vente par la société SARL DES GRIVES ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124.

Le Bénéficiaire rappelle que les quatre (4) promesses de vente et leur réalisation par acte authentique ainsi que les promesses de résiliation de bail sont indissociables et interdépendantes ; elles ne peuvent s'exécuter l'une sans l'autre, et la défaillance d'une quelconque des conditions prévues dans l'un des contrats sera réputée se répercuter sur les autres contrats.

Etant encore rappelé qu'en cas d'extension du Terrain et du Programme de construction dans les conditions relatées en l'EXPOSE à l'Article 5.4., suite à la signature de la promesse suivante :

4ent – Promesse de vente par la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY, ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122,

L'indissociabilité et l'interdépendance porterait alors sur les cinq (5) promesses de vente et leur réalisation par acte authentique.

Par suite, les Parties conviennent expressément, à **titre de condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux Présentes sans laquelle il n'aurait pas contracté, que la signature des actes authentiques de vente devant constater la réalisation des promesses de vente ci-dessus devra intervenir de façon concomitante à la Vente.

19. FISCALITE

19.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE – IMPÔT SUR LA MUTATION

Le Promettant déclare :

- ne pas agir aux Présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,
- que les Biens sont achevés depuis plus de cinq (5) ans.

Par suite, la Vente pouvant résulter des Présentes ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, le Bénéficiaire déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique, au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- qu'il prendra, aux termes de l'Acte Authentique de Vente, l'engagement de construire dans les quatre (4) ans de ladite vente un ou plusieurs immeubles neufs, dans les conditions prévues par l'article 1594-O G A I du Code général des impôts.

En considération de cet engagement de construire, la Vente se trouvera exonérée de taxe de publicité foncière et sera soumise au seul droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par le Bénéficiaire pour un montant de cent vingt-cinq euros (125 €).

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne respecterait pas l'engagement de construire ci-dessus, il reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'il devrait alors, à première demande de l'Administration, acquitter les droits normalement exigibles, augmentés des intérêts de retard.

Le Bénéficiaire pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années des Présentes.

19.2. PLUS-VALUES

Le Promettant déclare que les Biens sont entrés dans son patrimoine savoir :

Le Promettant déclare sous sa responsabilité :

- que la société est fiscalement translucide,

- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : CERGY-PONTOISE (95093), 2 avenue Bernard Hirsch, CS 20106,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Pour le contrôle de l'impôt, le Promettant déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Monsieur Ayyoub TOUZANI, demeure à SAINT-GRATIEN (95230), 18 bis rue Philippe Dartis, et dépend du Centre des finances publiques d'EAUBONNE ;
- Monsieur Youssef TOUZANI demeure à VILLIERS-LE-BEL (95400), 52 rue Georges Bizet, et dépend du Centre des finances publiques de GARGES-LES-GONESSE.

20. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

20.1. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait les Biens durant la durée de validité de la Promesse, les Parties conviennent que le Bénéficiaire aura la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition des Biens alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir 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 Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le Biens impropres à leur exploitation.

20.2. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du Promettant avant la signature de l'Acte Authentique Vente, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le Bénéficiaire pourra demander, dans le délai de quinze (15) Jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

20.3. RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du Bénéficiaire avant la signature de l'Acte Authentique de Vente, les Présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des Conditions Suspensives.

20.4. NOUVEAUX ÉTATS, CONSTATS, DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des Présentes, de nouvelles législations protectrices du Bénéficiaire venaient à entrer en application, le Promettant s'engage, à ses seuls frais, à fournir au Bénéficiaire les diagnostics, constats et états obligatoires le jour de la Vente.

21. PROVISIONS – FRAIS DE LA PROMESSE

21.1. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (490,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'Acte Authentique de Vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du Bénéficiaire, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

21.2. RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction des Présentes, il est dû dès à présent à l'Office notarial dénommé en tête des Présentes, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge du Bénéficiaire fixé d'un commun accord entre ce dernier et le Notaire soussigné, à la somme hors taxe de CINQ CENTS EUROS (500,00 € HT), et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office notarial en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur :

- les démarches effectuées par le Notaire soussigné pour réunir les éléments et pièces nécessaires pour l'élaboration des Présentes,
- l'audit des pièces transmises et ses recherches juridiques et fiscales,
- et ce, dans le but rapprocher au mieux les Parties et fixer leurs accords par acte notarié à partir des conditions principales préalablement arrêtées entre elles.

21.3. PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

22. DISPOSITIONS FINALES

22.1. DISPENSE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le Bénéficiaire dispense le Notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le Notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable s'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

En outre, les Parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

En conséquence, les Présentes n'opérant pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

22.2. POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout cleric ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du Notaire en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, 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.

22.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur 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 judiciaire de la situation des Biens.

22.4. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Sauf lorsque la Promesse le requiert ou le prévoit expressément, tout avis ou autre communication requis ou autorisé devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée, ou par lettre remise contre décharge, avec copie par email au Notaire Soussigné.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

PROMETTANT : SCI L'OR Monsieur Ayyoub TOUZANI Tel : 06 60 15 30 30 Courriel : ayyoub.touzani@gmail.com	BENEFICIAIRE MARTEK DEV Monsieur Samuel KATZ Tel : 06 80 45 88 07 Courriel : skatz@martek.fr
--	--

22.5. ENVOI ÉLECTRONIQUE

Chacune des Parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué à l'Article 22.4, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom.

Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les

conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

22.6. 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.

22.7. 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 : scp.jacquin@paris.notaires.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.

22.8. 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.

22.9. 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 au lieu et les 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.

1.2. BÉNÉFICIAIRE

La société dénommée **MARTEK DEV**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 131 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 983 831 546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

**Ci-après dénommée « Bénéficiaire »
D'autre part**

2. PRESENCE-REPRESENTATION

2.1. EN CE QUI CONCERNE LE PROMETTANT

La société **SCI PJM** est représentée à l'acte par :

Monsieur Joao Pedro GONCALVES NETO, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant aux présentes en qualité de gérant de la société, fonction à laquelle il a été nommé, et qu'il a acceptée, pour une durée illimitée aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 22 septembre 2014, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 1**),

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des délibérations de l'assemblée générale des associés en date du 26 mars 2024, dont un extrait du procès-verbal est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 1 bis**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts, de la délibération susvisée que de la loi.

2.2. EN CE QUI CONCERNE LE BENEFICIAIRE

La société **MARTEK DEV** est représentée à l'acte par :

Monsieur **Samuel KATZ**, dirigeant de société, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant en qualité de président de la société SK5 PARTNERS, société par actions simplifiée, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 154 rue Perronnet,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une décision des associés de la société SK5 PARTNERS en date du 15 juillet 2022, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 2**),

La société **SK5 PARTNERS** agissant elle-même en qualité de gérant statutaire de la société MARTEK DEV, pour une durée indéterminée,

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des décisions de l'assemblée générale des associés en date du 8 novembre 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 2 bis**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

3. DEFINITIONS – INTERPRETATION

3.1. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse (tel que ce terme est défini ci-après), les mots et expressions figurant dans la Promesse ainsi que dans l'Exposé et commençant par une majuscule auront le sens suivant :

Acquéreur : désigne le Bénéficiaire dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente ;

Acte Authentique de Vente désigne l'acte authentique de vente qui réalisera la vente des Biens, constatera le paiement des Frais et du Prix exigible à cette date et qui sera établi dans les conditions ci-après stipulées ;

Bénéficiaire désigne la société **MARTEK DEV, ou son substitué**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Bien ou **Biens** désignent les biens et droits immobiliers, objet des Présentes ;

Condition Suspensive désigne l'une des conditions suspensives ci-après stipulées à l'Article 17. ; et **Conditions Suspensives** désigne l'ensemble des conditions suspensives ci-après stipulées ;

Frais désigne (i) les droits d'enregistrement, (ii) la taxe sur la valeur ajoutée, (iii) les débours relatifs à l'établissement (a) de la Promesse, (b) de l'Acte Authentique de Vente et (c) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (iv) les émoluments du Notaire soussigné et du Notaire en concours, (v) les frais d'enregistrement dus (a) au titre de la Promesse et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (vi) les frais de publication dus au titre (a) de l'Acte Authentique de Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties, autres que ceux du Notaire soussigné et du Notaire en concours ;

Jour ou **Jour Calendaire** désignent tout jour calendaire ;

Jour Ouvré désigne un Jour Calendaire, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié sur le territoire métropolitain de la République française ;

Notaire en concours désigne Maître Laurent CATROU, assistant le Promettant ;

Notaire soussigné désigne Maître Isabelle SIMEON, rédacteur des Présentes et assistant le Bénéficiaire ;

Parties désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire et une **Partie** désigne l'un d'entre eux ;

Permis de Construire désigne le permis de construire et éventuel permis de démolir, à obtenir par le Bénéficiaire pour la réalisation de son Programme de construction, la délivrance desdits permis devant avoir un caractère exprès ;

Prix désigne le prix de vente fixé ci-après à l'article 12. ;

Programme de construction désigne l'opération de construction qu'entend réaliser le Bénéficiaire en vertu du Permis de construire à obtenir sur le Terrain ;

Promettant désigne la **SCI PJM**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Présentes ou **Promesse** désignent le présent acte contenant promesse de vente des Biens, ainsi que ses annexes ;

Surface de plancher ou **SDP** désignent la surface à construire telle que définie aux articles L.111-14 et R 111-22 du Code de l'Urbanisme, savoir :

"Art. L 111-14 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

"Art. R 111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Terrain désigne le terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, formant l'assiette du Programme de construction ;

Vendeur désigne le Promettant dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

3.2. INTERPRÉTATION

Les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout engagement, accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers entre les Parties antérieurs à la signature de la Promesse.

Jusqu'à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations des Présentes. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte Authentique de Vente.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et celles de l'Acte Authentique de Vente, les stipulations de l'Acte Authentique de Vente prévaudront. De même, les dispositions de la Promesse annulent et remplacent tout accord, quel qu'en soit la forme, antérieurement conclu entre les Parties.

De plus, dans la présente Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- 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,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de la Promesse ou une annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse,
- toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient ;
- toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de Paris ;
- les annexes de la Promesse en font partie intégrante ; étant ici précisé que chaque annexe a été rédigée sous la responsabilité de son auteur, exclusive de la responsabilité du Notaire soussigné, et sans garantie de quelque nature que ce soit notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues ;

- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

De convention expresse entre les Parties, l'exposé qui figure ci-après sous l'Article 5 fait partie intégrante de la Promesse.

4. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

4.1. FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

4.2. DECLARATIONS DE CAPACITE

4.2.1. Déclarations du Promettant

Le Promettant garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Promettant est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;
- (i) le Promettant n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Promettant n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes ;
- le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;
- le Promettant a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le

non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.2.2. Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Bénéficiaire est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;

- (i) le Bénéficiaire n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Bénéficiaire n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes;

- le Bénéficiaire n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;

- le Bénéficiaire a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;

- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal judiciaire de la situation des Biens.

5. EXPOSE

5.1. SUR LA MAITRISE PAR LE BÉNÉFICIAIRE DU TERRAIN NECESSAIRE A LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le Programme de construction envisagé par le Bénéficiaire nécessite la maîtrise foncière du Terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, d'une superficie globale de **13.854 m²** environ, constitué des parcelles cadastrées **section CI numéros**, savoir :

- **323**, lieudit « 5 rue Charles Michel », d'une surface de 18a 34ca,
Propriété de la SCI L'OR ;

- **541**, lieudit « 2 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface de 39a 83ca,
Propriété de la SCI CD MONTIGNY ;

- **542**, lieudit « 22 rue de Montigny », d'une surface de 28a 00ca,
Propriété du Promettant ;

- **1121 et 1122**, lieudit « 7 rue Charles Michel », d'une surface globale de 37a 68ca,
Propriété de la SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY ;

- **1123 et 1124**, lieudit « 6 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface globale de 52a 37ca,
Propriété de la SARL DES GRIVES.

Tel que le périmètre de cette assiette foncière est figuré sur le plan demeuré ci-annexé (**Annexe n° 3**).

5.2. SUR L'OPÉRATION ENVISAGÉE PAR LE BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire se propose de réaliser sur le Terrain une opération de construction consistant en l'édification, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier d'une SDP globale de **14.000 m² minimum et 17.000 m² maximum environ** à usage d'entrepôt (data-center).

Etant ici précisé que l'assiette foncière du Programme de construction se situe en **zone UE du PLU** d'ARGENTEUIL, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2007, dont la dernière modification est intervenue le 21 septembre 2023.

5.3. SUR LE CARACTÈRE INDISSOCIABLE ET INTERDÉPENDANT DES ACTES D'ACQUISITION

Afin de réaliser l'opération de construction ci-dessus succinctement décrite, le Bénéficiaire doit acquérir, outre les Biens objet des présentes, les parcelles cadastrées section CI numéros 323, 541, 1121, 1122, 1123 et 1124.

Par ailleurs, l'obtention de la maîtrise foncière s'entend également de la résiliation de l'ensemble des baux commerciaux existants, de l'éviction des locataires et de la libération des locaux loués, à savoir :

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 323 : bail commercial au profit de la société LA BELLE ALLIANCE ;
- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 541 : bail commercial au profit de la société SARL ARGENTEUIL AUTOMOBILE DISTRIBUTION ;
- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 542 :
 - . deux baux commerciaux au profit de la société INTI EVENT PARIS ;
 - . bail commercial au profit de la société AMF MARBRERIE ;
 - . bail commercial au profit de la société CR LOPES ;
 - . bail commercial au profit de la société KRé ;
 - . bail commercial au profit de la société LES TOITURES FRANCAISES ;
 - . bail commercial au profit de la société APM ;
 - . bail commercial au profit de la société HP ELEC ;
 - . bail commercial au profit de la société SCI SERALCO.
- concernant l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122 :
 - . bail commercial au profit de la société SACOPHANE ;
 - . bail commercial au profit de la société HABITAT & CO ;
 - . bail commercial au profit de la société EURO RESTO SERVICE

Le Bénéficiaire déclare qu'à ce jour toutes les promesses de vente ont été signées, savoir :

- la promesse de vente par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323, le 27 mars 2024 ;
- la promesse de vente par la société SCI CD MONTIGNY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 541, le 31 juillet 2024 ;
- la promesse de vente par la société SCI FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122, le 30 septembre 2024 ;
- la promesse de vente par la société SARL DES GRIVES sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124, le 31 octobre 2024.

En conséquence, les Parties conviennent expressément que la réalisation de la Promesse est subordonnée :

- à la signature des quatorze promesses de résiliation de bail, portant respectivement sur les locaux commerciaux existants ;
- et à la signature des actes de vente devant résulter des promesses de vente ci-dessus énoncées concomitamment à la signature de l'Acte Authentique de Vente.

De la sorte, l'acquisition objet des Présentes est indivisible de l'acquisition du surplus de l'assiette foncière de l'opération telle que désignée à l'Article 5.1. ci-dessus et de

la résiliation des baux en cours, ce caractère indivisible étant une **condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire aux Présentes.**

Par suite :

(i) la signature des promesses de résiliation de bail fera l'objet de la Condition Suspensive préalable ci-après prévue à l'Article 17.1. ;

ii) la réalisation des conditions suspensives prévues aux promesses de vente consenties au profit du Bénéficiaire fera l'objet de la Conditions Suspensive prévue ci-après à l'Article 17.2.2.9. ;

(iii) la signature concomitante des cinq (5) actes authentiques de vente assurant au Bénéficiaire la maîtrise foncière de son Programme de construction fera l'objet de la condition essentielle et déterminante stipulée à l'Article 18. ci-après.

5.4. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes, le Bénéficiaire étant une personne morale, professionnel de l'immobilier. Par suite, il n'y a pas lieu de purger le délai de rétractation.

5.5. CONCLUSION DE LA PROMESSE

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet des Présentes et déclarent avoir pu en faire lecture et faire part à leur Notaire de leurs observations et demandes de modifications préalablement à la signature.

Les Parties reconnaissent que la signature de la présente promesse a été précédée d'une phase d'échanges, de discussions et de négociations au cours de laquelle chacune d'elles a donné à l'autre l'ensemble des informations en sa possession susceptible d'influencer sur son consentement.

Les Parties confirment que la présente promesse a été établie ensemble et de gré à gré et que les stipulations ont été librement discutées et négociées entre elles.

Les Parties déclarent que les dispositions du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil 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.* » ; et qu'« *ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.* », sachant que le manquement au devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat.

Les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil Et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Sont en outre ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1195 du Code civil :

« 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 renoncent expressément à l'application de l'article 1195 du Code civil souhaitant stipuler l'intangibilité des présentes nonobstant tout changement de circonstances, même imprévisible, rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreux pour l'une des Parties.

CELA EXPOSE, il est passé à la promesse unilatérale de vente objet des présentes.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

6. NATURE DU CONTRAT

Le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les Biens dans le délai et les conditions fixés à la Promesse.

Le Bénéficiaire accepte la Promesse en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le Bénéficiaire, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale au sens de l'article 1124 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 et ce conformément à l'article 1193 du Code civil.

6.1. FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il en résulte notamment que :

1°) Le Promettant, dont l'engagement résultant des Présentes est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réitérer la Vente, même en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace pendant la durée de la Promesse du fait de l'acceptation de la présente Promesse en tant que telle par le Bénéficiaire, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) en tant que de besoin, le Bénéficiaire dispose de la faculté d'exécution au sens des articles 1221 et 1222 du Code civil, lesquels disposent :

« Art.1221 - Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

« Art.1222 - Après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, en faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin. Il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction. »

6.2. INTERDICTIONS FAITES AU PROMETTANT

Le Promettant s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, toute aliénation totale ou partielle des Biens, de les hypothéquer ou de les grever d'aucun droit réel ni charge quelconque, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux Biens.

7. SUBSTITUTION - CESSION

Le Bénéficiaire pourra substituer, totalement ou partiellement, dans ses droits et obligations toute société, mais sous réserve de la réalisation des deux conditions suivantes :

- que le Bénéficiaire reste solidairement tenu avec le substitué de toutes les obligations nées de la Promesse jusqu'à sa réalisation ;
- que l'acte de substitution soit notifié au Promettant par lettre recommandée avec avis de réception, s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

En revanche, toute cession est interdite.

8. OBJET DU CONTRAT

8.1. DÉSIGNATION DES BIENS

A ARGENTEUIL (VAL-D'OISE) (95100) 22 Rue de Montigny,

- a) Un bâtiment industriel, édifié sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :
- au rez-de-chaussée : un atelier, des locaux de stockage, des bureaux et des locaux sociaux,
 - au 1er étage : des bureaux.

- b) Un bâtiment en fond de parcelle à usage d'entrepôt.

Le tout ayant pour assiette foncière un terrain figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	542	22 rue de Montigny	00 ha 28 a 00 ca

Tel que lesdits Biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

Etant précisé que les constructions existantes sont destinées à être démolies par le Bénéficiaire en vertu du permis de construire valant permis de démolir ci-après visé.

8.2. ABSENCE DE BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain d'assiette des Biens n'étant pas l'habitation et les Biens n'étant pas compris dans le périmètre d'un lotissement ni dans celui d'une ZAC, ni issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été fait à ce jour et que le Bénéficiaire en fera son affaire personnelle.

8.3. ACCES AUX BIENS ET DESSERTE

Le Promettant déclare :

- que les Biens possèdent un accès direct depuis la voie publique ;

- que les Biens sont desservis par tous réseaux publics nécessaires à leur alimentation par les différents fluides (eau, gaz, électricité, téléphone...) et à leur évacuation.

9. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent CATROU, notaire à HOUILLES, le 10 juin 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 6 juillet 2011, volume 2011P, numéro 3607.

10. SITUATION D'OCCUPATION

Le Promettant déclare que les Biens sont actuellement pour partie loués, savoir :

- en ce qui concerne le local n° 1 et 2 places de parking : à la société INTI EVENT PARIS, dont le siège social est à ARGENTEUIL (95100), 22 rue de Montigny, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, sous le numéro SIREN 948 027 578, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 23 décembre 2022, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2023 pour une durée de neuf années ;

- en ce qui concerne le local n° 2 et 2 places de parking : à la société INTI EVENT PARIS, susnommée, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 30 mai 2023, ayant pris effet le 1^{er} juin 2023 pour une durée de neuf années ;

- en ce qui concerne le local n° 3 et 2 places de parking : à la société AMF MARBRERIE, dont le siège social est à PARIS (8^e), 37 rue d'Amsterdam, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro SIREN 850 621 129, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 1^{er} juin 2019, ayant pris effet le même jour pour une durée de neuf années ;

- en ce qui concerne le local n° 4 et 3 places de parking : à la société CR LOPES, dont le siège social est à ARGENTEUIL (95100), 22 rue de Montigny, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, sous le numéro SIREN 853 064 954, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 1^{er} novembre 2019, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2015 pour une durée de neuf années, reconduit tacitement depuis ;

- en ce qui concerne le local n° 5 et 2 places de parking : à la société KRé, dont le siège social est à MONTMORENCY (95160), 25 rue de Jaigny, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, sous le numéro SIREN 820 468 254, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 27 novembre 2017, ayant pris effet le même jour pour une durée de neuf années ;

- en ce qui concerne le local n° 7 : à la société LES TOITURES FRANCAISES, dont le siège social est à NANTERRE (92000), 162 avenue Georges Clemenceau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro SIREN 317 564 268, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 1^{er} mai 2016, ayant pris effet le même jour pour une durée de neuf années, reconduit tacitement depuis ;

- en ce qui concerne le local n° 8 : à la société APM, dont le siège social est à ASNIERES SUR SEINE (92), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro SIREN 528 322 464, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 1^{er} mai 2014, ayant pris effet le même jour pour une durée de neuf années, reconduit tacitement depuis ;

- en ce qui concerne le local n° 9 et 1 place de parking : à la société HP ELEC, dont le siège social est à BRETIGNY-SUR-ORGE (91220), 15 bis rue du Général Delestraint, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY, sous le numéro SIREN 317 564 268, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 1^{er} mai 2019, ayant pris effet le même jour pour une durée de neuf années ;

- en ce qui concerne le local n° 10 et 5 places de parking : à la société SCI SERALCO, dont le siège social est à ARGENTEUIL (95100), 22 rue de Montigny, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, sous le numéro SIREN 529 463 135, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 20 janvier 2011, ayant pris effet le 1^{er} février 2011 pour une durée de neuf années ; lequel bail a été suivi d'un avenant en date du 1^{er} janvier 2020, et reconduit tacitement depuis ;
Observation étant ici faite que le gérant de la SCI SERALCO est Monsieur Joao Pedro GONCALVES NETO, également gérant de la société PJM.

Le Bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance de ces baux, pour en avoir reçu copie dès avant ce jour.

Le Promettant déclare et garantit que les locataires sont à jour de leurs loyers et charges, qu'il n'existe aucune procédure relative auxdits baux.

Etant encore ici précisé que les Biens étant à usage d'entrepôt et de bureau, le droit de préemption du locataire commercial prévu par l'article L145-46-1 n'est pas applicable aux Présentes.

Résiliation du bail

La résiliation des baux, l'éviction des locataires et la libération des Biens au plus tard le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente étant indispensables à la réalisation de l'opération de construction projetée par le Bénéficiaire, elles constituent une **condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux présentes, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Par suite, la signature de promesses de résiliation de bail entre le Promettant et chacun de ses locataires au plus tard le **29 novembre 2024** figurera en Condition Suspensive, prévue ci-après à l'Article 17.1.

En tout état de cause, jusqu'à la date de prise de possession des Biens par le Bénéficiaire, le Promettant conservera la garde de la chose et il en demeurera responsable.

En conséquence, jusqu'à cette date, il devra maintenir les assurances portant sur les Biens, en assurer la garde et le paiement de toutes charges, etc.

11. PROPRIETE-JOISSANCE

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Il en aura la jouissance, avec ses conséquences de droit, par la prise de possession réelle, le même jour, lesdits Biens devant être libres de toute location ou occupation quelconque, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

12. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

12.1. MONTANT DU PRIX

Les Parties conviennent que la Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000,00 €)**.

12.2. PAIEMENT DU PRIX

Le Prix ci-dessus fixé sera payable comptant au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, par la comptabilité du Notaire soussigné et celle du Notaire en concours.

12.3. DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DE VENDEUR ET DE L'ACTION RÉSOLUTOIRE

Contre paiement de l'intégralité du Prix, le Vendeur se désistara de l'hypothèque légale de vendeur et du bénéfice de l'action résolutoire.

12.4. INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION – REMISE D'UNE CAUTION

12.4.1. Montant de l'indemnité d'immobilisation

En considération de la promesse formelle faite au Bénéficiaire par le Promettant, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la Vente par le seul fait du Bénéficiaire, dans le délai ci-dessous fixé, toutes les conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et accomplies, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les Parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à une somme **correspondant à cinq pour cent (5 %) du Prix fixé ci-dessus**, soit la somme de **DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (225.000,00 €)**.

12.4.2. Remise d'une caution

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au Promettant par le Bénéficiaire sera garanti par la remise, au plus tard dans les trente (30) jours de l'obtention du

permis de construire, entre les mains du Promettant, d'un engagement de caution solidaire d'un établissement financier notoirement solvable, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au Promettant, au cas de défaillance du Bénéficiaire, ladite somme.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du **31 mars 2027**.

Le sort de cette caution sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

- a) elle sera restituée au Bénéficiaire en cas de réalisation de la vente promise ;
- b) elle sera restituée au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) convenues aux Présentes et au bénéfice desquelles le Bénéficiaire n'aurait pas expressément renoncé, ou encore dans l'hypothèse où la non-réalisation de la vente promise serait imputable au seul Promettant ;
- c) elle sera exécutée par le Promettant, et l'indemnité d'immobilisation lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute pour le Bénéficiaire d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et/ou accomplies.

12.4.3. Faculté de substituer un versement à la caution

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté de verser dans le même délai la somme fixée ci-dessus prévue à titre de gage et nantissement, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil, en un compte séquestre ouvert en l'Office notarial du Notaire en concours, l'acceptation du virement valant acceptation de la mission de séquestre.

Le sort de la somme séquestrée sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :

- a) elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le Prix en cas de réalisation de la Vente ;
- b) elle sera restituée purement et simplement au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) auxquelles le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé,
- c) elle sera versée au Promettant et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le Bénéficiaire ou ses substitués

d'avoir réalisé l'acquisition dans le délai ci-dessous, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées.

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - Promettant ou Bénéficiaire - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des Parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les Parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre. La Partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice. Le séquestre est dès à présent autorisé par les Parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

12.4.4. Gratuité temporaire de la Promesse

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ne serait pas versée ou la caution remise au Notaire dépositaire, dans le délai imparti, les Présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, le Promettant acceptant expressément de consentir la présente Promesse gracieusement jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus fixé pour la remise de la caution.

13. DELAI – REALISATION – CARENCE

13.1. DELAI

La Promesse est consentie pour une durée expirant le **trente-et-un juillet deux mille vingt-six (31 juillet 2026), à douze heures.**

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de la Vente 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 qui suivront la date à laquelle le Notaire soussigné recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente (30) Jours.

Le délai de réalisation de la Promesse sera en outre prorogé d'autant en cas de prorogation de délai de réalisation de l'une des Conditions suspensives.

Enfin, les Parties auront toujours la faculté de proroger conventionnellement le délai de réalisation de la Promesse.

13.2. REALISATION

La réalisation de la Promesse aura lieu par la signature de l'Acte Authentique de Vente, accompagnée du paiement du Prix et du versement des frais par virement bancaire dans le délai ci-dessus fixé, éventuellement prorogé.

L'Acte Authentique de Vente sera reçu par Maître Isabelle SIMEON, Notaire soussigné, avec le concours du Notaire en concours.

La réalisation ne pourra avoir lieu qu'un Jour ouvré de l'office notarial aux heures normales d'ouverture. Si la présente Promesse expirait un jour non ouvré, la réalisation devra avoir eu lieu au plus tard le dernier Jour ouvré précédant son expiration.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la Vente.

13.3. CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des Parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux Présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la Vente.

13.3.1. Carence du Promettant

En cas de carence du Promettant, le Bénéficiaire pourra demander par tout moyen la réalisation de la vente avec versement effectif du Prix et des frais, à la comptabilité du Notaire soussigné, en en justifiant par la production des reçus du notaire.

Dans cette hypothèse, le Promettant ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la durée de la Promesse ci-dessus fixée, et ce alors même que les Conditions Suspensives auraient été réalisées ou que le Bénéficiaire aurait renoncé au bénéfice de celles non réalisées.

En conséquence, le délai de réalisation de la promesse sera prorogé de trente (30) Jours pour permettre au Bénéficiaire de le sommer, par huissier, à huit (8) Jours, en l'Office du Notaire soussigné, aux fins de réalisation de la Vente.

Faute par le Promettant de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de carence destiné à être publié au service de publicité foncière compétent. Le Bénéficiaire pourra poursuivre la réalisation de la vente par voie judiciaire, outre des dommages intérêts.

La carence du Promettant ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur les Biens, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

Enfin, dans cette hypothèse, la caution bancaire garantissant le paiement de l'indemnité d'immobilisation, ou le montant de l'indemnité d'immobilisation s'il est versé, sera restituée au Bénéficiaire dans les cinq (5) Jours suivant la signification par voie d'huissier au Promettant du procès-verbal de défaut visé ci-dessus.

13.3.2. Carence du Bénéficiaire

En cas de carence du Bénéficiaire à l'expiration du délai de réalisation de la promesse, malgré la réalisation des Conditions suspensives et essentielles et déterminantes stipulées aux Présentes, il sera déchu à l'expiration de ce délai du droit d'exiger la réalisation de la vente ; la Promesse sera considérée comme caduque, mais l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Promettant, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation ni d'aucune formalité judiciaire.

14. CHARGES ET CONDITIONS

14.1. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La Vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit commun en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, savoir :

14.1.1. Garantie d'éviction

L'Acquéreur 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.

14.1.2. Etat des Biens

L'Acquéreur sera, lors de la signature de l'Acte Authentique de Vente, subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement aux Biens.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le Vendeur, prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront 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 et le sous-sol pourraient être affectés.

14.1.3. Contenance du terrain d'assiette des Biens

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

14.1.4. Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les Biens, 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, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, à l'exception des servitudes créées par le Vendeur et non indiquées aux Présentes.

14.1.5. 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 trois mois de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

14.1.6. Contrats de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de tous abonnements ou traités, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.7. Impôts et charges

L'Acquéreur acquittera à compter du transfert de jouissance des Biens les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, le Vendeur fera son affaire personnelle à ses seuls frais du paiement à leur échéance de tous impôts, taxes, contributions, droits, charges, dépenses de quelque nature que ce soit afférents aux Biens, le tout de sorte que l'Acquéreur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet, et qu'il n'ait rien à déboursier à ce titre.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, le jour de la régularisation de la Vente, le prorata de taxe foncière calculé forfaitairement au vu du dernier rôle émis, ce règlement étant définitif.

14.1.8. Assurance incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de toutes polices d'assurance garantissant les Biens, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.9. Frais

Les Frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge de l'Acquéreur.

14.2. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES : MANDATS - AUTORISATIONS

Le Bénéficiaire rappelle ici, en tant que de besoin, qu'il souscrit aux Présentes en vue de la réalisation d'une opération de construction sur le terrain d'assiette des Biens.

En conséquence, le Promettant donne tous pouvoirs par la présente au Bénéficiaire ou à toute personne mandatée par ce dernier à l'effet de :

- déposer tout dossier de demande de permis de démolir et/ou de permis de construire, valant aussi le cas échéant autorisation de démolir, portant sur le Terrain, et tout permis de construire modificatif nécessaire ; le Bénéficiaire déposera ses demandes d'autorisations administratives à son nom ou au nom de toute société qu'il se substituerait ;
- procéder à l'affichage dudit ou desdits permis sur les Biens,
- solliciter tout certificat d'urbanisme et autres documents d'urbanisme,
- pénétrer sur le Terrain, à compter de ce jour, avec un préavis de **cinq (5) Jours**, pour pratiquer ou faire pratiquer tous relevés, mesurages et bornages, ainsi que tous sondages du sol et du sous-sol, toutes recherches amiante et plomb qui paraîtraient nécessaires au Bénéficiaire, notamment, mais non exclusivement, à l'effet de vérifier l'absence de pollution et la nature géotechnique du Terrain, ainsi que permettre à tous services compétents en matière d'archéologie préventive d'effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits ; à charge pour le Bénéficiaire, en cas de non réalisation des Présentes de son fait, de remettre les Biens en état, notamment en ce qui concerne leur sécurité.

Aux fins ci-dessus, le Promettant donne tous mandats au Bénéficiaire et s'engage à signer tous documents. Il s'engage à première demande du Bénéficiaire à réitérer par acte séparé les autorisations données ci-dessus.

15. DECLARATIONS DU PROMETTANT RELATIVES AUX BIENS

Le Promettant déclare :

15.1. SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE – ASSURANCE INCENDIE – PROCÉDURES

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur les Biens et qu'il n'a jamais été en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires ;
- qu'il n'a reçu aucune notification tendant à leur expropriation, avis, lettre recommandée, assignation, mise en demeure ou écrit constituant un commencement de procédure intéressant les Biens
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque sur les Biens 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 ;

- que les Biens n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière de parcelles voisines que par une modification de leur destination ;
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- que les Biens ne font l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- que les Biens sont assurés par ses soins.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler pendant la durée des Présentes des litiges susceptibles de remettre en cause le projet du Bénéficiaire, le Promettant en informera le Bénéficiaire et en fera son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que le Bénéficiaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, s'il devait survenir un tel litige, la Promesse serait caduque de plein droit si bon semble au Bénéficiaire, sans droit pour le Promettant à conserver ou percevoir l'indemnité d'immobilisation. Celle-ci serait alors restituée par le Promettant au Bénéficiaire dans les conditions ci-dessus visées à l'Article 12.5.

15.2. SUR LES SERVITUDES

- que les Biens ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la loi, ou encore du Cahier des charges ci-après visé et annexé ;
- n'avoir créé, conféré ni laissé conférer aucune servitude de quelque nature que ce soit sur les Biens ;
- qu'il n'existe pas de servitudes conventionnelles ou judiciaires, actives ou passives, grevant les Biens, autres que celles rappelées aux termes des Présentes ;
- qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, qu'il n'existe pas de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du Bénéficiaire ;

Rappel de servitudes

a) Débord de toiture

Le Promettant déclare que l'immeuble cadastré section CI numéro 541 empiète sur les Biens, par débord de toiture.

Observation étant ici faite que cet immeuble est compris dans l'assiette foncière du Projet de construction.

b) Mur séparatif

Le Promettant déclare qu'un mur séparatif existe entre les Biens et l'immeuble sis au 2, rue de la Fosse aux Loups, et que les frais d'entretien de ce mur sont répartis par moitié entre les deux propriétés.

15.3. SUR LA SITUATION HYPOTHÉCAIRE

- que les Biens ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque, de privilège, de commandement de saisie ou mention ;

15.4. SUR L'EXISTENCE DE CONTRATS

- qu'il n'est attaché aux Biens aucun contrat d'affichage, aucun contrat d'implantation d'antenne de radiodiffusion ou de radiotéléphonie cellulaire ou de réseaux de télécommunications ou autres, et que les Biens ne font l'objet d'aucun contrat d'implantation de borne d'émission ou de réception d'onde ;
- qu'aucun contrat de travail n'est attaché aux Biens de sorte qu'il ne peut être fait application des dispositions des articles L.1224-1 du Code du travail ;

15.5. SUR L'ABSENCE DE MASSIFS DE FONDATIONS OU AUTRES ÉLÉMENTS EN SOUS-SOL

- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun massif de fondation, aucun réseau enterré en fonctionnement ou non (autres que les éléments de fondations ordinaires du bâtiment existant et les réseaux nécessaires à sa desserte) ;
- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune cuve ou ancienne cuve, quel qu'en ait été l'usage (réserve d'eau, de fuel, etc...) ni aucun autre ouvrage en sous-sol des Biens ;
- qu'à sa connaissance, le sol et le sous-sol de l'Ensemble immobilier n'ont pas été remblayés, et qu'il n'a connaissance d'aucun compactage de remblai, ni d'aucun décaissement, le sol de l'immeuble étant en toutes ses parties le sol naturel.

15.6. SUR L'ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS 10 ANS

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années ;
- qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce même délai.

16. SITUATION DES BIENS RELATIVEMENT A DES REGLEMENTATIONS DIVERSES

16.1. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

16.1.1. Documents d'urbanisme

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe n° 4**) les documents d'urbanisme suivants :

- une note de renseignements d'urbanisme ;
- extrait du PLU d'ARGENTEUIL.

Le Bénéficiaire reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation des Biens 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 faire son affaire personnelle sans recours contre le Promettant.

16.1.2. Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil

Les Biens sont situés dans le périmètre de la Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil.

A cet égard, il résulte des anciens titres ce qui suit littéralement rapporté :

« Le terrain cadastré section CI n° 542 dépend de la zone d'accueil d'industrie créée au sein de la zone à urbaniser par priorité instituée par le territoire de la commune d'ARGENTEUIL, suivant arrêté de Monsieur le Ministre de la Construction en date du 11 octobre 1961, publié au Journal Officiel du 14 octobre 1961. »

A la date du 20 avril 1964, la Ville d'ARGENTEUIL a concédé à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement d'ARGENTEUIL l'opération d'aménagement de la Zone industrielle délimitée à l'intérieur du périmètre de la zone à urbaniser par priorité sus-visée pour une durée de dix (10) ans à compter de la date de son entrée en vigueur. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en date du 10 novembre 1964.

Cette convention a fait l'objet d'une approbation par Monsieur le Préfet de Seine et Oise aux termes de l'arrêté pris par lui le 25 janvier 1965 dont une copie ainsi qu'une copie du cahier des charges y annexé est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître GAULTIER, Notaire à ARGENTEUIL les 6 et 7 mars 1968, contenant vente par la Ville d'ARGENTEUIL à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement d'ARGENTEUIL. Cet acte a été publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de VERSAILLES le 25 mars 1968, volume 6568 numéro 3.

Les modalités de cet aménagement ont été fixées dans le cahier des charges en date du 20 avril 1964 régularisé entre la ville d'ARGENTEUIL et la Société d'Economie Mixte sus-dénommée. Cette convention a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 1964 elle-même approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Oise du 25 janvier 1965.

Il a été en outre décidé que les cessions de terrains seraient soumises aux conditions particulières résultant du cahier des charges de cession de terrains dans la Zone Industrielle de la Zone à Urbaniser en Priorité en date du 30 octobre 1964 dont une copie a été remise dès avant ce jour à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

Il a en outre été établi un règlement d'architecte fixant les règles de construction à observer établi par Monsieur Roland DUBRULE architecte, demeurant à PARIS - 25 rue Victor Duruy et dont une copie a également été remis dès avant ce jour à l'ACQUEREUR qui le reconnaît. »

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance des dispositions contenues aux termes du cahier des charges de cession de terrain, du plan d'aménagement de zone et de ses annexes, ainsi que des statuts de l'association syndicale libre (ASL), par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux Présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Une copie de ce cahier des charges et des statuts d'ASL est en outre demeurée ci-annexée (**Annexe n° 5**).

Le Promettant déclare en outre que l'Association syndicale libre ne fonctionne pas et qu'en tout état de cause aucune charge à ce titre ne lui a été appelée depuis qu'il est propriétaire.

L'Acquéreur, sera, par le seul fait de la Vente, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du Vendeur résultant des documents ci-dessus. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les respecter.

16.1.3. Sur les autorisations de construire

16.1.3.1. Absence de conformité administrative

Il résulte de l'acte de vente par la société IMMOBILIERE LEFRAN au profit de la SCI DU VAL, précédent propriétaire, en date du 21 mai 2002, ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

*"L'immeuble dont s'agit appartient à la société "IMMOBILIERE LEFRAN", savoir :
les constructions :*

pour les avoir fait édifier, sans conférer de privilège d'architecte et autres, en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire d'ARGENTEUIL, suivant arrêté numéro PC 95 018.88.00808, en date du 09 novembre 1988

Observations faites :

- que ces constructions n'ont pas fait l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux, ni de délivrance d'un certificat de conformité, ce dont l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle ;*
- que lesdites constructions ont fait l'objet d'un procès verbal de réception avec le maître d'œuvre, en date à ARGENTEUIL du 12 mai 1989 ;*
- que le bateau au droit de la propriété a été autorisé par arrêté numéro 89-169, en date du 30 mars 1989, rendu par Monsieur le Maire d'ARGENTEUIL.*
- et que la porte charretière sur rue a été autorisée par arrêté numéro 89-170 en date du 30 mars 1989, rendu par ledit Monsieur le Maire."*

Les sanctions pénales, fiscales se prescrivant par six ans, la sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers et celle fondée sur une action de la part de la collectivité se prescrivant par dix ans, la prescription de chacune est donc en l'espèce acquise, aucun évènement pouvant interrompre celles-ci n'étant intervenu à la connaissance du Promettant, ainsi déclaré par ce dernier.

Le Notaire soussigné a averti le Bénéficiaire qu'en l'absence de certificat de conformité, les sanctions administratives ci-après rappelées sont imprescriptibles :

a) En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée ; par suite, préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, la construction étant achevée depuis

plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme, sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel ;

b) Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

Le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Promettant, les constructions étant en outre destinées à être démolies ainsi qu'il est dit ci-dessus.

16.1.3.2. Absence de permis de construire

Le Promettant déclare que le précédent propriétaire, dans le cadre de travaux d'aménagement intérieur, a créé un étage de plancher supplémentaire à usage de bureaux d'une surface d'environ 160 m² (SHOB), et qu'il a été déclaré par ce dernier, aux termes de l'acte de vente du 10 juin 2011, ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« ABSENCE DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE »

Il est ici précisé par le VENDEUR concernant les travaux de création d'une surface de plancher supplémentaire sur le bâtiment qu'il ne peut fournir aucune autorisation d'urbanisme à ce titre et ne peut en conséquence justifier de l'obtention d'un permis de construire.

Il précise toutefois que ces travaux ont été achevés en novembre 2002, mais ne peut justifier de la date précise de l'achèvement desdits travaux, aucun élément de fait ne pouvant être présenté à ce jour pour en justifier.

En outre, le VENDEUR déclare ne pas avoir créé d'évènement pouvant interrompre la prescription ou en avoir subi tel qu'un procès-verbal constatant l'infraction.

[...]

En outre, le VENDEUR déclare qu'aucune action en démolition n'a été engagée. »

Les sanctions pénales, fiscales se prescrivant par six ans, la sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers et celle fondée sur une action de la part de la collectivité se prescrivant par dix ans, la prescription de chacune est donc en l'espèce acquise, aucun évènement pouvant interrompre celles-ci n'étant intervenu à la connaissance du Promettant, ainsi déclaré par ce dernier.

Le Notaire soussigné a averti le Bénéficiaire qu'en l'absence de toute autorisation de construire, les sanctions administratives ci-après rappelées sont imprescriptibles :

a) En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée ; par suite, le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction ;

b) Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

c) En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec, là aussi, les éventuelles conséquences d'un refus.

Le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Promettant, les constructions étant en outre destinées à être démolies ainsi qu'il est dit ci-dessus.

16.2. DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 154-2 DU CODE MINIER

Le Promettant déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de carrières, mines, fouilles ou excavations en tréfonds des Biens et qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée, de sorte que les dispositions de l'article L 154-2 du Code minier ne se trouvent pas applicables aux Présentes.

16.3. RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le Promettant déclare, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques jusqu'à ce jour sur le Terrain ou dans sa périphérie immédiate,
- qu'il n'a en outre jamais été sollicité par les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC...) pour la réalisation de fouille ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni été notifié de prescriptions sur la réalisation de diagnostic archéologique issu des dispositions du Code du patrimoine, et de tous textes subséquents.

16.4. ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ETUDE GEOTECHNIQUE

16.4.1. Aléa retrait-gonflement des argiles

Le Terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion

équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce, le Terrain se trouve dans une **zone Aléa moyen**.

Une copie de la cartographie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 6**).

16.4.2. Etude géotechnique

Le Terrain, bien que se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dans la mesure où il est construit et où il ne situe pas dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation, n'est pas applicable aux Présentes.

Le Bénéficiaire fera réaliser, à ses frais, un diagnostic géotechnique et hydrogéologique par une entreprise spécialisée, sur l'ensemble du terrain d'assiette des Biens, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état en cas de non-réalisation de la Promesse.

Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser cet audit et à en notifier les conclusions au Promettant, au plus tard **le vingt-neuf novembre deux mille vingt-quatre (29 novembre 2024)**.

Le Promettant confère tous pouvoirs au Bénéficiaire à cet effet.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non de massif de fondations et la nécessité ou non de réaliser des travaux de :

- fondations profondes (tels que pieux, puits ou éléments de structure profonds équivalents, radiers ...),
- protections contre l'arrivée des eaux (tels que parois moulées, cuvelages, berlinoises ...),
- confortations du sous-sol (tels qu'injections ou piliers maçonnés liées aux problèmes de carrières ou de dissolution de gypse),

Et, en cas de présence de massif de fondations et/ou de travaux à réaliser, d'établir, le surcoût.

En cas de réitération de la Vente, que les études géotechniques concluent à l'absence de massif de fondations et de nécessité de réaliser des travaux ou que le Bénéficiaire renonce à la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 17.2.2.7., l'Acquéreur fera

son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de tous les éventuels travaux de consolidation des sous-sols nécessaires et préalables à la réalisation du Programme de construction et de toutes éventuelles études complémentaires y afférentes qu'il réalisera sur le Terrain, et ce quel que soit le mode opératoire retenu.

16.5. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16.5.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

16.5.2. Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

En outre, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être réalisé conformément aux dispositions de deux arrêtés du 12 décembre 2012 relatifs aux listes A et B, publiés au Journal Officiel du 28 décembre 2012, et ce à compter du 1er avril 2013.

Il a été établi, à la requête du Promettant, par la société DIAGMANTER, Analyses & Conseils, dont le siège est à MONTMORENCY (95160), 8 rue Henri Georges André, un diagnostic amiante, en date du 11 mars 2024, lequel conclut à l'**absence d'amiante**.

Etant toutefois observé que les entrepôts n° 1 à 7 n'ont pu être visités.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 7**).

En outre, le Bénéficiaire déclare qu'il a l'intention de faire réaliser un diagnostic contenant « repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition », qui fera l'objet d'une Condition Suspensive à son profit stipulée sous l'Article 17.2.2.7.

En cas de réalisation de la Vente, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la situation des Biens au regard de l'amiante.

16.5.3. Termites

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions de l'article 8 de la loi du 8 juin 1999, ci-après littéralement reproduit :

"En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire."

Le Promettant déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- et que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

16.5.4. Mérules

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions des articles L137-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et notamment de l'obligation d'informer d'un risque de présence de mérules dans les zones délimitées par arrêté préfectoral.

Le Promettant déclare :

- que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être ;
- ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence d'indices de la présence de mérules.

16.5.5. Saturnisme

Les Biens n'étant pas à un usage d'habitation, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

16.5.6. Etat des risques

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, en encore dans des zones à potentiel radon ou une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, sont informés par le vendeur de l'existence de ces risques.

Il résulte d'un arrêté préfectoral numéro 130072, en date du 14 juin 2013, que la Commune d'ARGENTEUIL fait partie des communes où s'applique l'obligation d'information prévue à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Il résulte en outre d'un arrêté préfectoral numéro 140052, en date du 23 avril 2014, que la Commune d'ARGENTEUIL est concernée par les risques suivants :

- PPRN « Inondation », approuvé le 26 juin 2002 ;
- PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRN « Carrières souterraines, remblais et dissolution du gypse », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRT « Société TOTAL Raffinage Marketing (Gennevilliers) », approuvé le 11 avril 2013 ;
- Zone de sismicité de niveau 1 (très faible).

En conséquence, le Promettant a établi l'état des risques applicable aux Biens, en date du 15 octobre 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 8**).

Il en résulte que les Biens sont situés :

- dans le périmètre du PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain » (avec prescriptions de travaux),
- dans une zone de sismicité de niveau 1 (très faible),
- et dans une zone à potentiel radon de niveau 1 (faible).

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé tant par le Promettant que par le Notaire soussigné de la situation des Biens au regard de l'état des risques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Déclarations sur les sinistres

Il résulte de la liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour que la Commune d'ARGENTEUIL a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles ; un exemplaire de ladite liste est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 8 bis**).

Le Promettant déclare que les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire desdits Biens,
Et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre d'un sinistre intervenu pendant la période antérieure à sa propre acquisition.

16.5.7. Diagnostic de performance énergétique

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004) prévoient à compter du 1^{er} juillet 2006 l'obligation pour le vendeur de biens et droits immobiliers de fournir à l'acquéreur un diagnostic de performance énergétique.

Toutefois, les Biens étant destinés à être démolis, le Bénéficiaire dispense le Promettant d'avoir à lui produire ce diagnostic.

Le Promettant déclare en outre que les Biens n'étant pas à usage d'habitation, ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation imposant de produire un audit énergétique.

16.5.8. Etat de l'installation intérieure de gaz

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.9. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.10. Assainissement

Le Promettant déclare que les Biens sont raccordés au réseau d'assainissement communautaire, ainsi qu'il est en outre corroboré par un certificat de raccordement en date du 12 janvier 2011, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 9**).

Il s'engage à faire réaliser un contrôle de conformité de ce raccordement, préalablement à la signature de la Vente.

Le Bénéficiaire déclare être informé de la réglementation en vigueur et faire son affaire personnelle de la situation des Biens à ce sujet, sans recours contre le Promettant.

16.5.11. Zone d'Exposition au Bruit

Conformément à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le Promettant déclare que les Biens ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il est en outre corroboré un état des nuisances sonores aériennes, en date du 22 février 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 10**).

16.6. RÉGLEMENTATION SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.6.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

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

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

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

Est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 11**) le tableau des installations classées sur la Commune d'ARGENTEUIL, en date du 8 janvier 2024.

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a personnellement pas exploité dans les Biens d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application de la réglementation relative aux installations classées ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée pour la protection de l'environnement.
- qu'à sa connaissance et au regard des investigations effectuées, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans les Biens n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

16.6.2. Secteurs d'informations sur les sols - Bases de données publiques

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la

*réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.
Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»*

Aux termes du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, pris en application de l'article susvisé et publié au Journal Officiel le 28 octobre 2015, il a été notamment ajouté au Code de l'environnement un article R 125-41, ci-après littéralement retranscrit :

« I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019.

« II. Dans chaque département, le préfet arrête par commune un ou plusieurs projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6. »

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé que le Terrain n'est pas à ce jour compris dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols.

En outre, les bases de données suivantes ont été consultées sur la Commune d'ARGENTEUIL :

1°) CASIAS (Cartographie des anciens sites industriels et activités de services), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site industriel ou activité de service dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune ;

2°) et 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), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site de nature à être un des sites et sols pollués ou potentiellement pollués pouvant appeler à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune.

Une copie des bases de données CASIAS et BASOL sur la Commune d'ARGENTEUIL est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 12**).

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucune pollution ou contamination du sol ou du sous-sol des Biens ou de la nappe phréatique sous celui-ci, causée par des substances toxiques, chimiques ou dangereuses utilisée, fabriquée, stockée, manipulée ou déversée sur le Terrain par lui-même ou par quiconque à aucun moment ;
- que les Biens ne font pas l'objet d'un programme de décontamination, d'une enquête administrative ou de toute autre procédure applicable en matière de protection de l'environnement ;

- qu'il ne lui a été notifié aucune mise en demeure, réclamation, enquête, notification, plainte, amende, procès ou procédure, administrative ou judiciaire, affectant la propriété ou l'utilisation des Biens ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Biens ou dans leur sol ou sous-sol aucun réservoir ou fosse, ni aucun matériel contenant de l'amiante ou matériel dangereux pour la santé.

16.6.3. Audit environnemental des sols

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à mandater à ses frais une société spécialisée en matière de diagnostic de sols pollués, aux fins d'établir un diagnostic de pollution des sols de type Phase 1 et, le cas échéant, Phase 2 sur le terrain d'assiette des Biens, à charge pour le Bénéficiaire de remettre les lieux en l'état à ses frais exclusifs.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non d'une éventuelle pollution et, en cas de pollution, d'établir le surcoût de la réhabilitation du terrain au regard des règles et des techniques connues et eu égard à l'affectation que le Bénéficiaire entend lui donner, à savoir : entrepôt.

Etant expressément convenu entre les Parties que l'absence de pollution s'entend cumulativement des conditions suivantes :

- l'absence de travaux de réhabilitation pour le rendre compatible avec l'usage futur envisagé par le Bénéficiaire et/ou de sujétions particulières imposées par les services compétents de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour la réalisation du Programme de construction du Bénéficiaire ;
- la compatibilité des terres laissées en place avec l'usage auquel le terrain d'assiette des Biens est destiné ;
- l'admission des terres à excaver (induites par la réalisation du projet) dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI - ancienne classe 3) conformément aux conditions de l'arrêté du 28 octobre 2010.

Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser ce diagnostic sur le Terrain et à en notifier les conclusions au Promettant, accompagnées, le cas échéant, des justificatifs des surcoûts générés par la présence de pollution, **au plus tard le vingt-neuf novembre deux mille vingt-quatre (29 novembre 2024)**.

En cas de réalisation de la Vente, que les études de sol concluent à l'absence de pollution ou que le Bénéficiaire renonce à la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 17.2.2.7., l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de la situation des Biens au regard de toute pollution éventuelle.

En outre, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de toute pollution qui pourrait être révélée postérieurement à la Vente.

16.6.4. Obligation générale d'élimination des déchets

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dispose :

"Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire."

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le propriétaire, simple détenteur de déchet, ne peut s'exonérer de son obligation susrelatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Promettant déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975,
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le Terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement,
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens.

En cas de réalisation de la Vente, le Promettant vendra les Biens en l'état. En conséquence, le Bénéficiaire reconnaît qu'il prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, après réalisation de la Vente, de déchets.

17. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes :

17.1. CONDITION SUSPENSIVE PRÉALABLE : MAITRISE FONCIÈRE

Ainsi qu'il a été dit en l'Exposé qui précède, le Bénéficiaire envisage la réalisation d'un ensemble immobilier devant avoir comme assiette foncière les parcelles cadastrées section CI numéros 323, 541, 542, 1123 et 1124.

Par conséquent, la Promesse est tout d'abord consentie sous la Condition Suspensive préalable suivante :

Maîtrise foncière

Que le Bénéficiaire obtienne la maîtrise foncière du Terrain d'assiette du projet de construction envisagé par lui, et ce au plus tard le **vingt-neuf novembre deux mille vingt-quatre (29 novembre 2024)**.

Cette maîtrise foncière s'entend :

1°) outre de la signature au profit du Bénéficiaire des **promesses unilatérales de vente**, lesquelles ont toutes été régularisées à ce jour ainsi qu'il est dit en l'Exposé,

2°/ de la signature des **protocoles de résiliation de bail** avec les locataires en place.

Faute de l'obtention de cette maîtrise foncière par le Bénéficiaire au plus tard le **vingt-neuf novembre deux mille vingt-quatre (29 novembre 2024)**, ladite Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée et les Présentes deviendront alors caduques, chaque Partie reprenant, dès cette époque, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois cette Condition Suspensive étant stipulée au profit du Bénéficiaire, il pourra, seul, y renoncer.

Les Parties ont été avisées du caractère particulier de la Condition Suspensive ci-dessus qui est néanmoins indispensable au Bénéficiaire pour envisager la réalisation de l'opération de construction projetée.

Si la Condition Suspensive qui précède est réalisée, la Promesse se poursuivra sous les conditions ci-après :

17.2. AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

17.2.1. Condition Suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer : Droit de préemption – Droit de préférence

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution 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 de l'un de ces droits, la Promesse sera caduque et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire.

Les formalités de purge seront accomplies, après obtention du Permis de construire et en accord avec le Bénéficiaire, à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet

le Notaire en concours de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

En ce qui concerne le droit de préemption urbain, les Parties reconnaissent être spécialement informées par le Notaire soussigné que, si le délai légal d'exercice du droit de préemption urbain par la collectivité compétente, tel que fixé par l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme est à ce jour de deux (2) mois, ledit délai est susceptible d'être suspendu, et par là même allongé, en cas d'exercice par le titulaire du droit de préemption de son droit de demander la communication de pièces complémentaires et/ou de son droit de demander à visiter les Biens, et ce en application des dispositions de l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme. A cet égard, le Promettant s'engage à faire visiter les Biens et/ou à fournir les pièces complémentaires dans les meilleurs délais.

Le Notaire en concours informera les Parties de toute prorogation de ladite Promesse résultant d'une demande de documents complémentaires ou de visite émanant du titulaire du droit de préemption.

17.2.2. Conditions Suspensives auxquelles seul le Bénéficiaire pourra renoncer

La Promesse est acceptée sous les Conditions Suspensives suivantes dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer, si bon lui semble.

17.2.2.1. Droit de propriété

Que le Promettant justifie d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif et au moins trentenaire.

Cette Condition Suspensive sera justifiée par la transmission au Notaire soussigné au moins trente (30) Jours avant la date de réalisation des Présentes, savoir :

- (i) d'un état hypothécaire trentenaire et cours de validité,
- (ii) ainsi que de l'ensemble des titres de propriété remontant à un titre acquisitif de plus de trente (30) ans et justifiant de cette origine.

17.2.2.2. Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de vente payable comptant ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Que le Promettant produise un état hypothécaire trentenaire en cours de validité au moment de la signature de l'Acte Authentique de Vente et ne révélant pas du chef du Promettant ni du chef des précédents propriétaires de procédures, commandements de saisie, charges hypothécaires et autres dont la mainlevée ne pourrait être amiablement obtenue au moyen du prix de la vente.

Cette Condition Suspensive sera ainsi réputée réalisée si le Promettant produit les justifications écrites de tous les créanciers indiquant que les inscriptions révélées

sont devenues sans objet et/ ou de leur accord de donner mainlevée amiable avec ou sans paiement.

Le document hypothécaire devra être délivré depuis moins d'un (1) mois à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

17.2.2.3. Absence de servitudes administratives ou conventionnelles ou autres charges

Qu'il soit justifié par le Promettant de l'absence :

- de servitudes légales, conventionnelles ou de cahier des charges révélés par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents délivrés depuis le 1er janvier 1900 et les anciens titres de propriété) susceptibles d'affecter le Projet de construction ou de rendre sa réalisation plus onéreuse ;
- de servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les Biens et susceptibles d'affecter le Projet de construction, ou de rendre sa réalisation plus onéreuse, notamment par la production d'un certificat de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.

17.2.2.4. Obtention d'un arrêté d'autorisation d'exploiter une ICPE

a) Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire l'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement compte tenu de la destination du Programme de construction.

Le Bénéficiaire s'engage à déposer un dossier de demande d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) auprès de la Préfecture du Val d'Oise au plus tard le **29 novembre 2024**.

b) Que cette autorisation au titre des ICPE ait acquis un caractère définitif, lequel résulter de l'absence :

- (i) de recours administratif et/ou contentieux contre l'arrêté d'autorisation ICPE, exercé dans un délai de quatre (4) mois à compter du premier jour de la publication de l'arrêté d'autorisation d'exploitation au titre des installations classées sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise ou de son affichage en Mairie d'ARGENTEUIL en application de l'article R 514-3-1 du Code de l'environnement ;
- (ii) de retrait par l'administration dans le délai de quatre (4) mois de la délivrance de l'autorisation d'exploiter.

Le Bénéficiaire s'oblige à informer le Promettant de l'existence de tout recours (gracieux ou contentieux) ou retrait intenté à l'encontre de l'autorisation ICPE qui serait porté à sa connaissance et à lui en communiquer la teneur. En cas de recours, le Bénéficiaire s'oblige en outre à tenir le Promettant régulièrement informé de l'état du dossier.

Le Bénéficiaire fera les démarches nécessaires en vue de l'obtention :

- (i) d'une attestation de la Mairie d'ARGENTEUIL confirmant l'affichage de l'autorisation ICPE pendant le délai d'un mois en Mairie ;
- (ii) d'un extrait du site internet de la Préfecture du Val d'Oise confirmant la publicité de l'autorisation ICPE ;
- (iii) d'une attestation de la Préfecture du Val d'Oise confirmant l'absence de retrait et de recours.

17.2.2.5. Obtention d'un permis de construire valant permis de démolir, exprès et définitif

a) Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire un permis exprès, conforme en tous points à la demande déposée, autorisant sur le Terrain la démolition des constructions existantes et l'édification du Programme de construction succinctement décrit ci-dessus en l'EXPOSE.

Etant expressément convenu entre les Parties que l'obtention du permis de construire s'entend également d'un permis qui ne soit soumis :

- à aucune taxe ni participations autre que la taxe d'aménagement, dont la part communale ne devra pas excéder 7 %, et la taxe d'assainissement départementale ;
- à la nécessité de conclure un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Le Bénéficiaire déposera son dossier de demande de permis de construire auprès de la Mairie d'ARGENTEUIL au plus tard le **29 novembre 2024** et à en justifier au Promettant à première demande de ce dernier.

La preuve de la date de dépôt de dossier de demande de permis de construire résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

Cette Condition Suspensive sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification de l'arrêté permis de construire dans les termes ci-dessus.

Elle sera réputée défaillie en cas de refus du permis de construire, de sursis à statuer, de permis tacite ou de silence de l'administration.

b) Que le permis de construire ait acquis un caractère définitif et puisse être mis en œuvre immédiatement.

L'affichage sur le Terrain de l'autorisation obtenue devra être effectué dans le respect des dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme, à la diligence et aux frais du Bénéficiaire au plus tard dans le délai de **quinze (15) Jours** de la réception de la notification de l'arrêté délivré.

L'affichage devra être constaté par exploits de commissaire de justice une première fois au plus tard le jour de l'affichage effectif sur le Terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers ci-après visée.

Le caractère définitif de l'autorisation sera justifié au moyen d'attestations qui seront établies :

1° d'une part, et après l'expiration d'un délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** à compter de la réception de ladite autorisation par le pétitionnaire et qui émaneront :

a) de la Mairie l'ayant délivrée, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain ;

- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de **deux (2) mois** de la transmission par ses soins de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat ;

b) et du Tribunal administratif, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain.

Dans l'hypothèse d'un recours gracieux, il est rappelé que le rejet du recours gracieux ouvre à son auteur un nouveau délai légal de **deux (2) mois** pour tenter un recours contentieux.

Dans ce cas, le délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** ci-dessus ne courra qu'à compter de la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification du rejet de son recours ou encore de l'expiration du délai de réponse de l'Administration valant rejet tacite du recours gracieux.

2° d'autre part, à l'expiration d'un délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** à compter de la délivrance du permis et qui émanera de la Mairie d'ARGENTEUIL certifiant qu'à l'intérieur du délai ci-dessus, elle n'a pas retiré l'arrêté dont s'agit.

Le Bénéficiaire s'engage à solliciter la délivrance des attestations ci-dessus.

17.2.2.6. Absence de prescriptions archéologiques

Qu'en cas de prescription d'un diagnostic archéologique préventif, les opérations de recherche nécessaires à l'établissement dudit diagnostic puissent être réalisées malgré l'encombrement du Terrain.

Et qu'en cas d'établissement d'un diagnostic archéologique préventif, il ne soit pas prescrit l'organisation de fouilles, la conservation d'une partie ou de la totalité du site, ni la modification du projet de construction tel que défini dans la ou les demandes de permis de construire déposée(s) par le Bénéficiaire.

Le Préfet de Région sera saisi dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme sollicitée par le Bénéficiaire afin qu'il examine si le Projet de construction est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En cas de prescription archéologique, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut

d'accord dans le délai de deux (2) mois de la notification de la prescription archéologique, le Bénéficiaire devra expressément, dans le mois qui suit cette période d'échange des Parties, se prévaloir de la présente Condition Suspensive ou y renoncer.

17.2.2.7. Limitation des surcoûts liés à la situation environnementale et géotechnique du Terrain et/ou à la présence d'amiante dans les Biens

Que les diagnostics qui seront réalisés par le Bénéficiaire ne concluent pas :

i) à la nécessité de mettre en œuvre des mesures pour rendre le Terrain compatible avec l'usage envisagé par le Bénéficiaire (provenant essentiellement des coûts de réhabilitation du site), tels que définis à l'Article 16.6.3. ci-dessus,

ii) à la nécessité de procéder à des travaux spéciaux tels que définis à l'article 16.4.2. ci-dessus (préconisant des procédés de fondation non traditionnels nécessitant la réalisation de fondations spéciales ou profondes, de sujétions de protection contre les venues d'eau, la présence de carrières ou de remblais),

iii) à la nécessité de procéder à des opérations de désamiantage, autres que ceux pouvant résulter de la présence d'amiante révélée aux Présentes,

Entraînant un surcoût global supérieur à SIX MILLIONS D'EUROS hors taxes (6.000.000,00 € HT).

Le Bénéficiaire s'oblige à faire réaliser les études environnementales et géotechniques ainsi que le diagnostic amiante « avant démolition », et à en notifier les conclusions au Promettant, accompagnées de l'ensemble des justificatifs des surcoûts (factures, estimations, devis), **au plus tard le vingt-neuf novembre deux mille vingt-quatre (29 novembre 2024).**

Par conséquent, pour le cas où ces diagnostics révéleraient l'obligation d'avoir à réaliser de tels travaux entraînant un surcoût global supérieur à SIX MILLIONS D'EUROS hors taxes (6.000.000,00 € HT), les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse.

A défaut d'accord, des Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans le délai de deux (2) mois de la notification des conclusions desdits audits, le Bénéficiaire devra expressément, dans les quinze (15) Jours qui suivront cette période d'échange des Parties, se prévaloir de la présente Condition Suspensive ou y renoncer.

17.2.2.8. Absence de prescriptions résultant de la Loi sur l'Eau

Qu'il ne soit pas délivré d'arrêté préfectoral relatif à l'application des dispositions des articles L 214-1 et suivants du Code de l'environnement, imposant des prescriptions ne permettant pas au Bénéficiaire de réaliser son Projet de construction ou engendrant un surcoût.

17.2.2.9. Absence de transformateur électrique ou de tout autre équipement

Qu'aucun poste transformateur ou tout autre équipement dont l'existence n'aurait pas été portée, dès avant ce jour, à la connaissance du Bénéficiaire, ne soit présent sur les Biens.

17.2.2.10. Réalisation des conditions suspensives des promesses de vente ayant pour objet le surplus du Terrain

Que les conditions suspensives prévues aux promesses de vente qui auront été consenties au Bénéficiaire, savoir :

- par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;
- par la SCI CD MONTIGNY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 541 ;
- par la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122,
- et par la société SARL DES GRIVES portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124,

Soient réalisées au plus tard le **quinze juillet deux mille vingt-six (15 juillet 2026)**,

Et qu'il n'existe aucun obstacle de quelque nature que ce soit, non imputable au Bénéficiaire, qui empêcherait la signature des actes authentiques de vente.

17.3. RENONCIATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE AU BÉNÉFICE DES CONDITIONS SUSPENSIVES LUI PROFITANT EXCLUSIVEMENT

Le Bénéficiaire pourra toujours renoncer, si bon lui semble, au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées comme lui profitant exclusivement.

Cette renonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Promettant.

En cas de renonciation par le Bénéficiaire au bénéfice de l'une de ces conditions, cette condition sera, du fait de cette renonciation, réputée réalisée à l'égard du Promettant.

A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties de déroger à l'alinéa 3 de l'article 1304-6 du Code civil, lequel dispose :

"En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé",

De telle sorte que, dans l'hypothèse où l'une des Conditions Suspensives ci-dessus stipulées au profit du Bénéficiaire viendrait à défaillir et où le Bénéficiaire y renoncerait dans les conditions ci-dessus, les Présentes ne seraient pas considérées comme nulles et non avenues, le Promettant donnant d'ores et déjà son consentement au Bénéficiaire au maintien des obligations souscrites aux termes des Présentes.

En revanche, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne renoncerait pas au bénéfice de la Condition Suspensive défaillie, les Présentes seront alors considérées comme nulles et non avenues et les Parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sauf application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

17.4. DÉLAI DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Sauf délai plus court propre à chacune des Conditions Suspensives éventuellement stipulé, les Conditions Suspensives sont consenties pour une durée expirant le **quinze juillet deux mille vingt-six (15 juillet 2026)**.

Toutefois, si à la date du **15 juillet 2026**,

i) le permis de construire était obtenu et non purgé, les délais de réalisation de la Condition Suspensive prévue à l'Article 17.2.2.5. et de la Promesse seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral, sans pouvoir excéder **trois (3) mois** ;

ii) le permis était obtenu et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou s'il faisait l'objet d'une décision de retrait, ou encore de recours gracieux ouvrant, à compter de son rejet, de nouveau le délai de recours contentieux, les délais de réalisation de cette Condition Suspensive et de la Promesse seraient de plein droit **prorogés de six (6) mois**, afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, un désistement de la part de leurs auteurs.

Dans le cas d'un recours contentieux ou d'un déféré préfectoral ou encore d'un retrait, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise que par l'obtention d'une ordonnance ou d'un jugement définitif prenant acte du désistement, annulant la décision de retrait ou rejetant ledit recours.

De même, si à la date du **15 juillet 2026** :

i) l'autorisation ICPE était obtenue et non purgée, les délais de réalisation de la Condition Suspensive prévue à l'Article 17.2.2.4. et de la Promesse seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral, sans pouvoir excéder **trois (3) mois** ;

ii) l'autorisation ICPE était obtenue et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou si elle faisait l'objet d'une décision de retrait, ou encore de recours gracieux, les délais de réalisation de cette Condition Suspensive et de la Promesse seraient de plein droit **prorogés de six (6) mois**, afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, un désistement de la part de leurs auteurs.

Dans le cas d'un recours contentieux ou d'un déféré préfectoral ou encore d'un retrait, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme

acquise que par l'obtention d'une ordonnance ou d'un jugement définitif prenant acte du désistement, annulant la décision de retrait ou rejetant ledit recours.

Dans l'hypothèse où, à l'expiration de ce délai de six (6) mois, le Permis de construire et/ou l'autorisation ICPE n'avai(en)t toujours pas acquis un caractère définitif, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'accord des Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans le délai d'un (1) mois qui suit, la Promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

18. CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

La réalisation du Programme de construction nécessite, outre la signature des Présentes, la régularisation des quatre (4) promesses de ventes suivantes, ainsi que des promesses de résiliation de l'ensemble des baux commerciaux, nécessaires à la maîtrise foncière du Terrain, savoir :

1ent – Promesse de vente par la SCI L'OR, ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;

2ent – Promesse de vente par la SCI CD MONTIGNY ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 541 ;

3ent – Promesse de vente par la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY, ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122 ;

4ent – Promesse de vente par la société SARL DES GRIVES ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124.

Le Bénéficiaire rappelle que les cinq (5) promesses de vente et leur réalisation par acte authentique ainsi que les promesses de résiliation de bail sont indissociables et interdépendantes ; elles ne peuvent s'exécuter l'une sans l'autre, et la défaillance d'une quelconque des conditions prévues dans l'un des contrats sera réputée se répercuter sur les autres contrats.

Par suite, les Parties conviennent expressément, à **titre de condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux Présentes sans laquelle il n'aurait pas contracté, que la signature des actes authentiques de vente devant constater la réalisation des promesses de vente ci-dessus devra intervenir de façon concomitante à la Vente.

19. FISCALITE

19.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE – IMPÔT SUR LA MUTATION

Le Promettant déclare :

- ne pas agir aux Présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,

- que les Biens sont achevés depuis plus de cinq (5) ans.

Par suite, la Vente pouvant résulter des Présentes ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, le Bénéficiaire déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique, au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,

- qu'il prendra, aux termes de l'Acte Authentique de Vente, l'engagement de construire dans les quatre (4) ans de ladite vente un ou plusieurs immeubles neufs, dans les conditions prévues par l'article 1594-O G A I du Code général des impôts.

En considération de cet engagement de construire, la Vente se trouvera exonérée de taxe de publicité foncière et sera soumise au seul droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par le Bénéficiaire pour un montant de cent vingt-cinq euros (125 €).

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne respecterait pas l'engagement de construire ci-dessus, il reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'il devrait alors, à première demande de l'Administration, acquitter les droits normalement exigibles, augmentés des intérêts de retard.

Le Bénéficiaire pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années des Présentes.

19.2. PLUS-VALUES

Le Promettant déclare sous sa propre responsabilité que la mutation pouvant résulter des Présentes entrera dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
- qu'elle soumise à l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : SIE ARGENTEUIL, 36 avenue de Verdun, 95100 ARGENTEUIL où elle est identifiée sous le numéro .

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

20. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

20.1. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait les Biens durant la durée de validité de la Promesse, les Parties conviennent que le Bénéficiaire aura la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- soit de maintenir l'acquisition des Biens alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir 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 Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le Biens impropres à leur exploitation.

20.2. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du Promettant avant la signature de l'Acte Authentique Vente, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le Bénéficiaire pourra demander, dans le délai de quinze (15) Jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

20.3. RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du Bénéficiaire avant la signature de l'Acte Authentique de Vente, les Présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des Conditions Suspensives.

20.4. NOUVEAUX ÉTATS, CONSTATS, DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des Présentes, de nouvelles législations protectrices du Bénéficiaire venaient à entrer en application, le Promettant s'engage, à ses seuls frais, à fournir au Bénéficiaire les diagnostics, constats et états obligatoires le jour de la Vente.

21. PROVISIONS – FRAIS DE LA PROMESSE

21.1. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'Acte Authentique de Vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du Bénéficiaire, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

21.2. RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction des Présentes, il est dû dès à présent à l'Office notarial dénommé en tête des Présentes, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge du Bénéficiaire fixé d'un commun accord entre ce dernier et le Notaire soussigné, à la somme hors taxe de TROIS CENTS CINQUANTE EUROS (350,00 € HT), et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office notarial en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur :

- les démarches effectuées par le Notaire soussigné pour réunir les éléments et pièces nécessaires pour l'élaboration des Présentes,
- l'audit des pièces transmises et ses recherches juridiques et fiscales,
- et ce, dans le but rapprocher au mieux les Parties et fixer leurs accords par acte notarié à partir des conditions principales préalablement arrêtées entre elles.

21.3. PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

22. DISPOSITIONS FINALES

22.1. DISPENSE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le Bénéficiaire dispense le Notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le

juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le Notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable s'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

En outre, les Parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

En conséquence, les Présentes n'opérant pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

22.2. POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout cleric ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du Notaire en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, 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.

22.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur 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 judiciaire de la situation des Biens.

22.4. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Sauf lorsque la Promesse le requiert ou le prévoit expressément, tout avis ou autre communication requis ou autorisé devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée, ou par lettre remise contre décharge, avec copie par email au Notaire Soussigné.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

22.7. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 : scp.jacquin@paris.notaires.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.

22.8. 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.

22.9. 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 au lieu et les 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 en concours à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le Notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me CATROU LAURENT

<p>M. GONCALVES NETO Joao représentant de SCI PJM a signé</p> <p>à HOUILLES le 14 novembre 2024</p>	
<p>et le notaire Me CATROU LAURENT a signé</p> <p>à HOUILLES L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE QUATORZE NOVEMBRE</p>	

espace notarial

espace notarial

Recueil de signature de Me SIMEON ISABELLE

<p>M. KATZ Samuel représentant de la société dénommée MARTEK DEV a signé</p> <p>à PARIS le 14 novembre 2024</p>	
<p>et le notaire Me SIMEON ISABELLE a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE QUATORZE NOVEMBRE</p>	

espace notarial

espace notarial

1.2. BÉNÉFICIAIRE

La société dénommée **BT IMMO GROUP**, Société Civile au capital de 6147600,00 €, dont le siège est à PARIS (75008), 8 rue Lincoln, identifiée au SIREN sous le numéro 449282938 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

**Ci-après dénommée « Bénéficiaire »
D'autre part**

2. PRESENCE-REPRESENTATION

2.1. EN CE QUI CONCERNE LE PROMETTANT

La société **SCI CD MONTIGNY** est représentée à l'acte par :

Madame Draga COSIC, domiciliée professionnellement au siège de la société,

Agissant aux présentes en qualité de gérant de la société, fonction à laquelle elle a été nommée, et qu'elle a acceptée, pour une durée indéterminée aux termes d'une décision unanime des associés en date du 19 mars 2013, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 1**),

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des délibérations de l'assemblée générale des associés en date du 12 janvier 2024, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 1 bis**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts, de la délibération susvisée que de la loi.

2.2. EN CE QUI CONCERNE LE BENEFICIAIRE

La société **BT IMMO GROUP** est représentée à l'acte par :

Monsieur Marc ELBAZ, Directeur de la Promotion, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement consentis à l'effet des présentes par Monsieur Daves TAÏEB, ci-après nommé et qualifié, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 juillet 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 2**),

Monsieur Daves TAÏEB ayant lui-même agi audit acte en sa qualité de gérant de la société,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une décision des associés de la société BT IMMO GROUP en date du 22 avril 2013, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 2 bis**),

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

3. DEFINITIONS – INTERPRETATION

3.1. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse (tel que ce terme est défini ci-après), les mots et expressions figurant dans la Promesse ainsi que dans l'Exposé et commençant par une majuscule auront le sens suivant :

Acquéreur : désigne le Bénéficiaire dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente ;

Acte Authentique de Vente désigne l'acte authentique de vente qui réalisera la vente des Biens, constatera le paiement des Frais et du Prix exigible à cette date et qui sera établi dans les conditions ci-après stipulées ;

Bénéficiaire désigne la société **BT IMMO GROUP, ou son substitué**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Bien ou **Biens** désignent les biens et droits immobiliers, objet des Présentes ;

Condition Suspensive désigne l'une des conditions suspensives ci-après stipulées à l'Article 17. ; et **Conditions Suspensives** désigne l'ensemble des conditions suspensives ci-après stipulées ;

Frais désigne (i) les droits d'enregistrement, (ii) la taxe sur la valeur ajoutée, (iii) les débours relatifs à l'établissement (a) de la Promesse, (b) de l'Acte Authentique de Vente et (c) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (iv) les émoluments du Notaire soussigné et du Notaire en concours, (v) les frais d'enregistrement dus (a) au titre de la Promesse et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (vi) les frais de publication dus au titre (a) de l'Acte Authentique de Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties, autres que ceux du Notaire soussigné et du Notaire en concours ;

Jour ou **Jour Calendaire** désignent tout jour calendaire ;

Jour Ouvré désigne un Jour Calendaire, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié sur le territoire métropolitain de la République française ;

Notaire en concours désigne Maître Vincent PORTIER, assistant le Promettant ;

Notaire soussigné désigne Maître Isabelle SIMEON, rédacteur des Présentes et assistant le Bénéficiaire ;

Parties désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire et une **Partie** désigne l'un d'entre eux ;

Permis de Construire désigne le permis de construire et éventuel permis de démolir, à obtenir par le Bénéficiaire pour la réalisation de son Programme de construction, la délivrance desdits permis devant avoir un caractère exprès ;

Prix désigne le prix de vente fixé ci-après à l'article 12. ;

Programme de construction désigne l'opération de construction qu'entend réaliser le Bénéficiaire en vertu du Permis de construire à obtenir sur le Terrain ;

Promettant désigne la **SCI CD MONTIGNY**, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Présentes ou **Promesse** désignent le présent acte contenant promesse de vente des Biens, ainsi que ses annexes ;

Surface de plancher ou **SDP** désignent la surface à construire telle que définie aux articles L.111-14 et R 111-22 du Code de l'Urbanisme, savoir :

"Art. L 111-14 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

"Art. R 111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Terrain désigne le terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, formant l'assiette du Programme de construction ;

Vendeur désigne le Promettant dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

3.2. INTERPRÉTATION

Les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout engagement, accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers entre les Parties antérieurs à la signature de la Promesse.

Jusqu'à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations des Présentes. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte Authentique de Vente.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et celles de l'Acte Authentique de Vente, les stipulations de l'Acte Authentique de Vente prévaudront. De même, les dispositions de la Promesse annulent et remplacent tout accord, quel qu'en soit la forme, antérieurement conclu entre les Parties.

De plus, dans la présente Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- 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,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de la Promesse ou une annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse,
- toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient ;
- toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de Paris ;
- les annexes de la Promesse en font partie intégrante ; étant ici précisé que chaque annexe a été rédigée sous la responsabilité de son auteur, exclusive de la responsabilité du Notaire soussigné, et sans garantie de quelque nature que ce soit notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues ;
- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

De convention expresse entre les Parties, l'exposé qui figure ci-après sous l'Article 5 fait partie intégrante de la Promesse.

4. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

4.1. FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

4.2. DECLARATIONS DE CAPACITE

4.2.1. Déclarations du Promettant

Le Promettant garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Promettant est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;
- (i) le Promettant n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Promettant n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes ;
- le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;
- le Promettant a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.2.2. Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire garantit l'exactitude des déclarations et informations suivantes :

- le Bénéficiaire est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques (notamment dénomination, siège social, numéro d'identification) figurant aux Présentes sont exactes ;
- (i) le Bénéficiaire n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une quelconque cessation de paiement ni d'une quelconque mesure liée à l'application des articles L. 611-1 et suivants, L. 620-1 et suivants, L. 631-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce, portant sur les procédures collectives, (ii) aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application de ces dispositions n'a été déposée et n'est susceptible d'être introduite par lui-même ou à sa connaissance par un tiers, et (iii) plus généralement, le Bénéficiaire n'a pas fait l'objet et ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure affectant sa capacité et/ou ses pouvoirs à l'effet des Présentes;
- le Bénéficiaire n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction d'exercer leur fonction ;
- le Bénéficiaire a la capacité juridique 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 éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire sont conformes à son intérêt social et utiles à la réalisation de son objet ;
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune réglementation dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

4.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

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 la situation des Biens.

5. EXPOSE

5.1. SUR LA MAITRISE PAR LE BÉNÉFICIAIRE DU TERRAIN NECESSAIRE A LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le Programme de construction envisagé par le Bénéficiaire nécessite la maîtrise foncière du Terrain situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 5-7 rue Charles Michel, 22 rue de Montigny et 2-6 rue de la Fosse aux Loups, d'une superficie globale de **13.854 m²** environ, constitué des parcelles cadastrées **section CI numéros**, savoir :

- **323**, lieudit « 5 rue Charles Michel », d'une surface de 18a 34ca,
Propriété de la SCI L'OR ;

- **541**, lieudit « 2 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface de 39a 83ca,
Propriété du Promettant ;

- **542**, lieudit « 22 rue de Montigny », d'une surface de 28a 00ca,
Propriété de la SCI PJM ;

- **1123 et 1124**, lieudit « 6 rue de la Fosse aux Loups », d'une surface globale de 52a 37ca,
Propriété de la SARL DES GRIVES.

Tel que le périmètre de cette assiette foncière est figuré sur le plan demeuré ci-annexé (**Annexe n° 3**).

5.2. SUR L'OPÉRATION ENVISAGÉE PAR LE BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire se propose de réaliser sur le Terrain une opération de construction consistant en l'édification, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier d'une SDP globale de **14.000 m² environ** à usage d'entrepôt (data-center).

Etant ici précisé que l'assiette foncière du Programme de construction se situe en **zone UE du PLU** d'ARGENTEUIL, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2007, dont la dernière modification est intervenue le 21 septembre 2023.

5.3. SUR LE CARACTÈRE INDISSOCIABLE ET INTERDÉPENDANT DES ACTES D'ACQUISITION

Afin de réaliser l'opération de construction ci-dessus succinctement décrite, le Bénéficiaire doit acquérir, outre les Biens objet des présentes, les parcelles cadastrées section CI numéros 323, 542, 1123 et 1124.

Par ailleurs, l'obtention de la maîtrise foncière s'entend également de la résiliation de l'ensemble des baux commerciaux existants, de l'éviction des locataires et de la libération des locaux loués, à savoir :

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 323 : bail commercial au profit de la société LA BELLE ALLIANCE ;

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 541 : bail commercial au profit de la société SARL ARGENTEUIL AUTOMOBILE DISTRIBUTION ;

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéro 542 :
. deux baux commerciaux au profit de la société INTI EVENT PARIS ;
. bail commercial au profit de la société AMF MARBRERIE ;
. bail commercial au profit de la société CR LOPES ;

- . bail commercial au profit de la société KRé ;
- . bail commercial au profit de la société LES TOITURES FRANCAISES ;
- . bail commercial au profit de la société APM ;
- . bail commercial au profit de la société HP ELEC ;
- . bail commercial au profit de la société SCI SERALCO.

- concernant l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 : bail commercial au profit de la société LE JARDIN DU VAL.

En conséquence, les Parties conviennent expressément que la réalisation de la Promesse est subordonnée :

- à la signature d'une promesse de vente par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;

Etant précisé que celle-ci est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 27 mars 2024. au profit de la société MARTEK DEV, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 131 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 983831546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

- à la signature d'une promesse de vente par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;

- à la signature d'une promesse de vente par la société SARL DES GRIVES sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 ;

Etant précisé que celle-ci est intervenue suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 27 mars 2024. au profit de la société MARTEK DEV, susnommée, le 22 avril 2024 ;

- à la signature des douze promesses de résiliation de bail, portant respectivement sur les locaux commerciaux existants ;

- à la substitution du Bénéficiaire, ou de toute autre société contrôlée, directement ou indirectement par lui, dans le bénéfice des promesses de vente consenties au profit de la société MARTEK DEV ;

- et à la signature des actes de vente devant résulter desdites promesses de vente concomitamment à la signature de l'Acte Authentique de Vente.

De la sorte, l'acquisition objet des Présentes est indivisible de l'acquisition du surplus de l'assiette foncière de l'opération telle que désignée à l'Article 5.1. ci-dessus et de la résiliation des baux en cours, ce caractère indivisible étant une **condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire aux Présentes.**

Par suite :

(i) la signature des promesses de vente à consentir au profit du Bénéficiaire, assorties de conditions similaires à celles stipulées aux Présentes, ainsi que la signature des promesses de résiliation de bail fera l'objet de la Condition Suspensive préalable ci-après prévue à l'Article 17.1. ;

ii) la réalisation des conditions suspensives prévues auxdites promesses de vente fera l'objet de la Conditions Suspensive prévue ci-après à l'Article 17.2.2.9. ;

iii) la signature concomitante des quatre (4) actes authentiques de vente assurant au Bénéficiaire la maîtrise foncière de son Programme de construction fera l'objet de la condition essentielle et déterminante stipulée à l'Article 18. ci-après.

5.4. SUR L'EXTENSION ÉVENTUELLE DU TERRAIN ET DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le représentant de la société MARTEK DEV déclare qu'il est actuellement en cours de pourparlers avec la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY, propriétaire de l'immeuble contigu au Terrain, situé 7 rue Charles Michel et cadastré section **CI numéros 1121 et 1122**, d'une contenance de 37a 68ca.

Dans l'hypothèse où ces pourparlers aboutiraient à la signature d'une promesse de vente **au plus tard le 30 septembre 2024** :

i) le Terrain serait alors étendu automatiquement auxdites parcelles cadastrées section CI numéros 1121 et 1122 et aurait donc une superficie globale de **17.622 m²** environ ;

ii) le Programme de construction consisterait alors en l'édification, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier d'une SDP globale de **14.000 m² minimum à 17.000 m² maximum** à usage d'entrepôt ;

iii) l'indivisibilité et l'interdépendance des actes d'acquisition s'étendront automatiquement à cette promesse de vente, de telle sorte que :

. la réalisation des conditions suspensives prévues à cette promesse de vente fera l'objet d'une condition suspensive prévue ci-après à l'Article 17.2.2.10. ci-après ;

. la condition essentielle et déterminante stipulée à l'Article 19. ci-après relative à la signature concomitante des actes authentiques de vente devra également concerner la vente des parcelles cadastrées section CI numéros 1121 et 1122.

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Promettant, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la signature ou non de la promesse de vente avec la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY et, par voie de conséquence, de la consistance du Programme de construction, et ce **au plus tard le 30 septembre 2024**. A défaut de cette notification, le Bénéficiaire sera réputé vouloir réaliser le Programme de construction tel que décrit à l'Article 5.2. ci-dessus et ne pourra se prévaloir des conditions suspensives liées à l'extension visée au présent article.

5.5. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes, le Bénéficiaire étant une personne morale,

professionnel de l'immobilier. Par suite, il n'y a pas lieu de purger le délai de rétractation.

5.6. CONCLUSION DE LA PROMESSE

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet des Présentes et déclarent avoir pu en faire lecture et faire part à leur Notaire de leurs observations et demandes de modifications préalablement à la signature.

Les Parties reconnaissent que la signature de la présente promesse a été précédée d'une phase d'échanges, de discussions et de négociations au cours de laquelle chacune d'elles a donné à l'autre l'ensemble des informations en sa possession susceptible d'influencer sur son consentement.

Les Parties confirment que la présente promesse a été établie ensemble et de gré à gré et que les stipulations ont été librement discutées et négociées entre elles.

Les Parties déclarent que les dispositions du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil 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.* » ; et qu'« *ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.* », sachant que le manquement au devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat.

Les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Sont en outre ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1195 du Code civil :

« 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 renoncent expressément à l'application de l'article 1195 du Code civil souhaitant stipuler l'intangibilité des présentes nonobstant tout changement de circonstances, même imprévisible, rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreux pour l'une des Parties.

CELA EXPOSE, il est passé à la promesse unilatérale de vente objet des présentes.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

6. NATURE DU CONTRAT

Le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les Biens dans le délai et les conditions fixés à la Promesse.

Le Bénéficiaire accepte la Promesse en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le Bénéficiaire, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale au sens de l'article 1124 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 et ce conformément à l'article 1193 du Code civil.

6.1. FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il en résulte notamment que :

1°) Le Promettant, dont l'engagement résultant des Présentes est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réitérer la Vente, même en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace pendant la durée de la Promesse du fait de l'acceptation de la présente Promesse en tant que telle par le Bénéficiaire, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) en tant que de besoin, le Bénéficiaire dispose de la faculté d'exécution au sens des articles 1221 et 1222 du Code civil, lesquels disposent :

« Art.1221 - Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

« Art.1222 - Après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, en faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin. Il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction. »

6.2. INTERDICTIONS FAITES AU PROMETTANT

Le Promettant s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, toute aliénation totale ou partielle des Biens, de les hypothéquer ou de les grever d'aucun droit réel ni charge quelconque, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux Biens.

7. SUBSTITUTION - CESSION

Le Bénéficiaire s'engage à substituer, totalement ou partiellement, dans ses droits et obligations toute société dont les associés seront le Bénéficiaire (ou une société contrôlée, directement ou indirectement par lui) et la société MARTEK DEV, susnommée, mais sous réserve de la réalisation des deux conditions suivantes :

- que le Bénéficiaire reste solidairement tenu avec le substitué de toutes les obligations nées de la Promesse jusqu'à sa réalisation ;
- que l'acte de substitution soit notifié au Promettant par lettre recommandée avec avis de réception, s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

En revanche, toute cession est interdite.

8. OBJET DU CONTRAT

8.1. DÉSIGNATION DES BIENS

A ARGENTEUIL (VAL-D'OISE) (95100) 2 Rue de la Fosse aux Loups,

Un bâtiment à usage de dépôt avec bureaux et locaux sociaux,
Terrain autour,

Le tout ayant pour assiette foncière un terrain figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	541	2 rue de la Fosse aux Loups	00 ha 39 a 83 ca

Tel que lesdits Biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

Etant précisé que les constructions existantes sont destinées à être démolies par le Bénéficiaire en vertu du permis de construire valant permis de démolir ci-après visé.

8.2. ABSENCE DE BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain d'assiette des Biens n'étant pas l'habitation et les Biens n'étant pas compris dans le périmètre d'un lotissement ni dans celui d'une ZAC, ni issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été fait à ce jour et que le Bénéficiaire en fera son affaire personnelle.

Toutefois, il a été établi à la requête du propriétaire voisin, la société EQUINIX HYPERSCALE 2 PA12 SAS, un procès-verbal de reconnaissance de limites, dressé le 2 novembre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 4**).

8.3. ACCES AUX BIENS ET DESSERTE

Le Promettant déclare :

- que les Biens possèdent un accès direct depuis la voie publique ;
- que les Biens sont desservis par tous réseaux publics nécessaires à leur alimentation par les différents fluides (eau, gaz, électricité, téléphone...) et à leur évacuation.

9. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurence VOSS, notaire à CHAMBLY, le 4 avril 2013, publié au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 4, le 6 mai 2013, volume 2013P, numéro 1923.

10. SITUATION D'OCCUPATION

Le Promettant déclare que les Biens sont actuellement loués à la SARL ARGENTEUIL AUTOMOBILE DISTRIBUTION, dont le siège social est à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 2 rue de la Fosse aux Loups, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE, sous le numéro SIREN 492 793 682, en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 1^{er} janvier 2014, ayant pris effet le même jour pour une durée de neuf années, renouvelé tacitement depuis le 1^{er} janvier 2023.

Le Bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance de ce bail, pour en avoir reçu copie dès avant ce jour.

Le Promettant déclare en outre qu'il existe un litige relatif à la révision des loyers et qu'il entend ouvrir une procédure à ce sujet. Il n'y aura pas de subrogation du Bénéficiaire dans cette procédure, le Promettant en faisant son affaire personnelle.

Etant encore ici précisé que les Biens étant à usage d'entrepôt et de bureau, le droit de préemption du locataire commercial prévu par l'article L145-46-1 n'est pas applicable aux Présentes.

Résiliation du bail

Le Promettant donne tous pouvoirs au Bénéficiaire à l'effet de négocier avec le locataire la résiliation du bail, en ce compris le montant de l'indemnité d'éviction qui sera à la charge du Bénéficiaire.

La résiliation du bail et la libération des Biens au plus tard le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente étant indispensable à la réalisation de l'opération de construction projetée par le Bénéficiaire, elles constituent une **condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux présentes, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Par suite, la signature d'une promesse de résiliation de bail ou d'un protocole transactionnel (en ce cas, l'indemnité transactionnelle restera à la charge du Bénéficiaire) entre le locataire et le Bénéficiaire au plus tard le **30 septembre 2024** figurera en Condition Suspensive, prévue ci-après à l'Article 17.1. Etant précisé qu'un projet de protocole transactionnel de résiliation amiable du bail a d'ores et déjà été agréé par les Parties et le locataire.

En tout état de cause, jusqu'à la date de prise de possession des Biens par le Bénéficiaire, le Promettant conservera la garde de la chose et il en demeurera responsable.

En conséquence, jusqu'à cette date, il devra maintenir les assurances portant sur les Biens, en assurer la garde et le paiement de toutes charges, etc.

11. PROPRIETE-JOISSANCE

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens dès la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Il en aura la jouissance, avec ses conséquences de droit, par la prise de possession réelle, le même jour, lesdits Biens devant être libres de toute location ou occupation quelconque, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

12. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

12.1. MONTANT DU PRIX

Les Parties conviennent que la Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif d'**UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1.400.000,00 €)**.

12.2. PAIEMENT DU PRIX

Le Prix ci-dessus fixé sera payable comptant au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, par la comptabilité du Notaire soussigné et celle du Notaire en concours.

12.3. DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DE VENDEUR ET DE L'ACTION RÉVOCATOIRE

Contre paiement de l'intégralité du Prix, le Vendeur se désistara de l'hypothèque légale de vendeur et du bénéfice de l'action révocatoire.

12.4. HONORAIRES DE NÉGOCIATION

Les Parties déclarent que les termes, prix et conditions figurant aux Présentes ont été négociés par la société VALUE INVEST PATRIMOINE, dont le siège est à PARIS (17ème), 129 avenue de Wagram, titulaire d'un mandat donné par le Bénéficiaire sous le numéro SNM_90 en date du 29 mai 2024, non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le Bénéficiaire qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQUANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (50.400,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

12.5. INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION – REMISE D'UNE CAUTION

12.5.1. Montant de l'indemnité d'immobilisation

En considération de la promesse formelle faite au Bénéficiaire par le Promettant, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la Vente par le seul fait du Bénéficiaire, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et accomplies, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les Parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à une somme **correspondant à cinq pour cent (5 %) du Prix fixé ci-dessus**, soit la somme de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €)**.

12.5.2. Remise d'une caution

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au Promettant par le Bénéficiaire sera garanti par la remise, au plus tard dans les **trente (30) jours de l'obtention du permis de construire**, entre les mains du Promettant, d'un engagement de caution solidaire d'un établissement financier notoirement solvable, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au Promettant, au cas de défaillance du Bénéficiaire, ladite somme.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du **31 mars 2027**.

Le sort de cette caution sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

- a) elle sera restituée au Bénéficiaire en cas de réalisation de la vente promise ;
- b) elle sera restituée au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) convenues aux Présentes et au bénéfice desquelles le Bénéficiaire n'aurait pas expressément renoncé, ou encore dans l'hypothèse où la non-réalisation de la vente promise serait imputable au seul Promettant ;
- c) elle sera exécutée par le Promettant, et l'indemnité d'immobilisation lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute pour le Bénéficiaire d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et/ou accomplies.

12.5.3. Faculté de substituer un versement à la caution

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté de verser dans le même délai la somme fixée ci-dessus prévue à titre de gage et nantissement, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil, en un compte séquestre ouvert en l'Office notarial du Notaire en concours, l'acceptation du virement valant acceptation de la mission de séquestre.

Le sort de la somme séquestrée sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :

- a) elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le Prix en cas de réalisation de la Vente ;
- b) elle sera restituée purement et simplement au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) auxquelles le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé,

c) elle sera versée au Promettant et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le Bénéficiaire ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans le délai ci-dessous, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées.

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - Promettant ou Bénéficiaire - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des Parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les Parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre. La Partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice. Le séquestre est dès à présent autorisé par les Parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

12.5.4. Gratuité temporaire de la Promesse

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ne serait pas versée ou la caution remise au Notaire dépositaire, dans le délai imparti, les Présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, le Promettant acceptant expressément de consentir la présente Promesse gracieusement jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus fixé pour la remise de la caution.

13. DELAI – REALISATION – CARENCE

13.1. DELAI

La Promesse est consentie pour une durée expirant le **trente-et-un juillet deux mille vingt-six (31 juillet 2026), à douze heures.**

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de la Vente 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 qui suivront la date à laquelle le Notaire soussigné recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente (30) Jours.

Le délai de réalisation de la Promesse sera en outre prorogé d'autant en cas de prorogation de délai de réalisation de l'une des Conditions suspensives.

Enfin, les Parties auront toujours la faculté de proroger conventionnellement le délai de réalisation de la Promesse.

13.2. REALISATION

La réalisation de la Promesse aura lieu par la signature de l'Acte Authentique de Vente, accompagnée du paiement du Prix et du versement des frais par virement bancaire dans le délai ci-dessus fixé, éventuellement prorogé.

L'Acte Authentique de Vente sera reçu par Maître Isabelle SIMEON, Notaire soussigné, avec le concours du Notaire en concours.

La réalisation ne pourra avoir lieu qu'un Jour ouvré de l'office notarial aux heures normales d'ouverture. Si la présente Promesse expirait un jour non ouvré, la réalisation devra avoir eu lieu au plus tard le dernier Jour ouvré précédant son expiration.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la Vente.

13.3. CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des Parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux Présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la Vente.

13.3.1. Carence du Promettant

En cas de carence du Promettant, le Bénéficiaire pourra demander par tout moyen la réalisation de la vente avec versement effectif du Prix et des frais, à la comptabilité du Notaire soussigné, en en justifiant par la production des reçus du notaire.

Dans cette hypothèse, le Promettant ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la durée de la Promesse ci-dessus fixée, et ce alors même que les Conditions Suspensives auraient été réalisées ou que le Bénéficiaire aurait renoncé au bénéfice de celles non réalisées.

En conséquence, le délai de réalisation de la promesse sera prorogé de trente (30) Jours pour permettre au Bénéficiaire de le sommer, par huissier, à huit (8) Jours, en l'Office du Notaire soussigné, aux fins de réalisation de la Vente.

Faute par le Promettant de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de carence destiné à être publié au service de publicité foncière compétent. Le Bénéficiaire pourra poursuivre la réalisation de la vente par voie judiciaire, outre des dommages intérêts.

La carence du Promettant ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur les Biens, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

Enfin, dans cette hypothèse, la caution bancaire garantissant le paiement de l'indemnité d'immobilisation, ou le montant de l'indemnité d'immobilisation s'il est versé, sera restituée au Bénéficiaire dans les cinq (5) Jours suivant la signification par voie d'huissier au Promettant du procès-verbal de défaut visé ci-dessus.

13.3.2. Carence du Bénéficiaire

En cas de carence du Bénéficiaire à l'expiration du délai de réalisation de la promesse, malgré la réalisation des Conditions suspensives et essentielles et déterminantes stipulées aux Présentes, il sera déchu à l'expiration de ce délai du droit d'exiger la réalisation de la vente ; la Promesse sera considérée comme caduque, mais l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Promettant, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation ni d'aucune formalité judiciaire.

14. CHARGES ET CONDITIONS

14.1. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La Vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit commun en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, savoir :

14.1.1. Garantie d'éviction

L'Acquéreur 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.

14.1.2. Etat des Biens

L'Acquéreur sera, lors de la signature de l'Acte Authentique de Vente, subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement aux Biens.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le Vendeur, prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront 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 et le sous-sol pourraient être affectés.

14.1.3. Contenance du terrain d'assiette des Biens

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

14.1.4. Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les Biens, 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, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, à l'exception des servitudes créées par le Vendeur et non indiquées aux Présentes.

14.1.5. 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 Authentique de Vente.

14.1.6. Contrats de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de tous abonnements ou traités, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.7. Impôts et charges

L'Acquéreur acquittera à compter du transfert de jouissance des Biens les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, le Vendeur fera son affaire personnelle à ses seuls frais du paiement à leur échéance de tous impôts, taxes, contributions, droits, charges, dépenses de quelque nature que ce soit afférents aux Biens, le tout de sorte que l'Acquéreur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet, et qu'il n'ait rien à déboursier à ce titre.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, le jour de la régularisation de la Vente, le prorata de taxe foncière calculé forfaitairement au vu du dernier rôle émis, ce règlement étant définitif.

14.1.8. Assurance incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de toutes polices d'assurance garantissant les Biens, le Vendeur faisant son affaire de la résiliation des contrats en cours sur les Biens.

14.1.9. Frais

Les Frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge de l'Acquéreur.

14.2. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES : MANDATS - AUTORISATIONS

Le Bénéficiaire rappelle ici, en tant que de besoin, qu'il souscrit aux Présentes en vue de la réalisation d'une opération de construction sur le terrain d'assiette des Biens.

En conséquence, le Promettant donne tous pouvoirs par la présente au Bénéficiaire ou à toute personne mandatée par ce dernier à l'effet de :

- déposer tout dossier de demande de permis de démolir et/ou de permis de construire, valant aussi le cas échéant autorisation de démolir, portant sur le Terrain, et tout permis de construire modificatif nécessaire ; le Bénéficiaire déposera ses demandes d'autorisations administratives à son nom ou au nom de toute société qu'il se substituerait ;
- procéder à l'affichage dudit ou desdits permis sur les Biens,
- solliciter tout certificat d'urbanisme et autres documents d'urbanisme,
- pénétrer sur le Terrain, à compter de ce jour, avec un préavis de **cinq (5) Jours**, pour pratiquer ou faire pratiquer tous relevés, mesurages et bornages, ainsi que tous sondages du sol et du sous-sol, toutes recherches amiante et plomb qui paraîtraient nécessaires au Bénéficiaire, notamment, mais non exclusivement, à l'effet de vérifier l'absence de pollution et la nature géotechnique du Terrain, ainsi que permettre à tous services compétents en matière d'archéologie préventive d'effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits ; à charge pour le Bénéficiaire, en cas de non réalisation des Présentes de son fait, de remettre les Biens en état, notamment en ce qui concerne leur sécurité.

Aux fins ci-dessus, le Promettant donne tous mandats au Bénéficiaire et s'engage à signer tous documents. Il s'engage à première demande du Bénéficiaire à réitérer par acte séparé les autorisations données ci-dessus.

15. DECLARATIONS DU PROMETTANT RELATIVES AUX BIENS

Le Promettant déclare :

15.1. SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE – ASSURANCE INCENDIE – PROCÉDURES

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur les Biens et qu'il n'a jamais été en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires, à l'exception du litige avec le locataire ci-dessus visé à l'Article 10 ;
- qu'il n'a reçu aucune notification tendant à leur expropriation, avis, lettre recommandée, assignation, mise en demeure ou écrit constituant un commencement de procédure intéressant les Biens
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque sur les Biens 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 ;

- que les Biens n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière de parcelles voisines que par une modification de leur destination ;
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- que les Biens ne font l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- que les Biens sont assurés par ses soins.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler pendant la durée des Présentes des litiges susceptibles de remettre en cause le projet du Bénéficiaire, le Promettant en informera le Bénéficiaire et en fera son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que le Bénéficiaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, s'il devait survenir un tel litige, la Promesse serait caduque de plein droit si bon semble au Bénéficiaire, sans droit pour le Promettant à conserver ou percevoir l'indemnité d'immobilisation. Celle-ci serait alors restituée par le Promettant au Bénéficiaire dans les conditions ci-dessus visées à l'Article 12.5.

15.2. SUR LES SERVITUDES

- que les Biens ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la loi, ou encore du Cahier des charges ci-après visé et annexé ;
- n'avoir créé, conféré ni laissé conférer aucune servitude de quelque nature que ce soit sur les Biens ;
- qu'il n'existe pas de servitudes conventionnelles ou judiciaires, actives ou passives, grevant les Biens ;
- qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, qu'il n'existe pas de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du Bénéficiaire ;

15.3. SUR LA SITUATION HYPOTHÉCAIRE

- que les Biens ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque, de privilège, de commandement de saisie ou mention ;

15.4. SUR L'EXISTENCE DE CONTRATS

- qu'il n'est attaché aux Biens aucun contrat d'affichage, aucun contrat d'implantation d'antenne de radiodiffusion ou de radiotéléphonie cellulaire ou de réseaux de télécommunications ou autres, et que les Biens ne font l'objet d'aucun contrat d'implantation de borne d'émission ou de réception d'onde ;
- qu'aucun contrat de travail n'est attaché aux Biens de sorte qu'il ne peut être fait application des dispositions des articles L.1224-1 du Code du travail ;

15.5. SUR L'ABSENCE DE MASSIFS DE FONDATIONS OU AUTRES ÉLÉMENTS EN SOUS-SOL

- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun massif de fondation, aucun réseau enterré en fonctionnement ou non (autres que les éléments de fondations ordinaires du bâtiment existant et les réseaux nécessaires à sa desserte) ;
- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune cuve ou ancienne cuve, quel qu'en ait été l'usage (réserve d'eau, de fuel, etc...) ni aucun autre ouvrage en sous-sol des Biens ;
- qu'à sa connaissance, le sol et le sous-sol de l'Ensemble immobilier n'ont pas été remblayés, et qu'il n'a connaissance d'aucun compactage de remblai, ni d'aucun décaissement, le sol de l'immeuble étant en toutes ses parties le sol naturel.

16. SITUATION DES BIENS RELATIVEMENT A DES REGLEMENTATIONS DIVERSES

16.1. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

16.1.1. Documents d'urbanisme

Est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 5**) un extrait du PLU d'ARGENTEUIL.

Le Bénéficiaire reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation des Biens 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 faire son affaire personnelle sans recours contre le Promettant.

16.1.2. Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil

Les Biens sont situés dans le périmètre de la Zone d'Accueil d'Industrie d'Argenteuil.

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance des dispositions contenues aux termes du cahier des charges, du plan d'aménagement de zone et de ses annexes, ainsi que des statuts de l'association syndicale libre (ASL), par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux Présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Une copie de ce cahier des charges et des statuts d'ASL est en outre demeurée ci-annexée (**Annexe n° 6**).

Le Promettant déclare en outre que l'Association syndicale libre ne fonctionne pas et qu'en tout état de cause aucune charge à ce titre ne lui a été appelée depuis qu'il est propriétaire.

L'Acquéreur, sera, par le seul fait de la Vente, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du Vendeur résultant des documents ci-dessus. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les respecter.

16.2. DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 154-2 DU CODE MINIER

Le Promettant déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de carrières, mines, fouilles ou excavations en tréfonds des Biens et qu'à sa connaissance, aucune mine

n'a été exploitée, de sorte que les dispositions de l'article L 154-2 du Code minier ne se trouvent pas applicables aux Présentes.

16.3. RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le Promettant déclare, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques jusqu'à ce jour sur le Terrain ou dans sa périphérie immédiate,
- qu'il n'a en outre jamais été sollicité par les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC...) pour la réalisation de fouille ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni été notifié de prescriptions sur la réalisation de diagnostic archéologique issu des dispositions du Code du patrimoine, et de tous textes subséquents.

16.4. ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES – ETUDE GEOTECHNIQUE

16.4.1. Aléa retrait-gonflement des argiles

Le Terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce, le Terrain se trouve dans une **zone Aléa moyen**.

Une copie de la cartographie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 7**).

16.4.2. Etude géotechnique

Le Terrain, bien que se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dans la mesure où il est construit et où il ne se situe pas dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation, n'est pas applicable aux Présentes.

Le Bénéficiaire fera réaliser, à ses frais, un diagnostic géotechnique et hydrogéologique par une entreprise spécialisée, sur l'ensemble du terrain d'assiette des Biens, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état en cas de non-réalisation de la Promesse.

Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser cet audit et à en notifier les conclusions au Promettant, **au plus tard le trente septembre deux mille vingt-quatre (30 septembre 2024).**

Le Promettant confère tous pouvoirs au Bénéficiaire à cet effet.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non de massif de fondations et la nécessité ou non de réaliser des travaux de :

- fondations profondes (tels que pieux, puits ou éléments de structure profonds équivalents, radiers ...),
- protections contre l'arrivée des eaux (tels que parois moulées, cuvelages, berlinoises ...),
- confortations du sous-sol (tels qu'injections ou piliers maçonnés liées aux problèmes de carrières ou de dissolution de gypse),

Et, en cas de présence de massif de fondations et/ou de travaux à réaliser, d'établir, le surcoût.

En cas de réitération de la Vente, que les études géotechniques concluent à l'absence de massif de fondations et de nécessité de réaliser des travaux ou que le Bénéficiaire renonce à la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 17.2.2.7., l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de tous les éventuels travaux de consolidation des sous-sols nécessaires et préalables à la réalisation du Programme de construction et de toutes éventuelles études complémentaires y afférentes qu'il réalisera sur le Terrain, et ce quel que soit le mode opératoire retenu.

16.5. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16.5.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

16.5.2. Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

En outre, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être réalisé conformément aux dispositions de deux arrêtés du 12 décembre 2012 relatifs aux listes A et B, publiés au Journal Officiel du 28 décembre 2012, et ce à compter du 1^{er} avril 2013.

Le Promettant a fait établir par la société DIAGRAM, dont le siège est à VILLIERS-LE-BEL (95400), 38 rue Edmond Rostand, un diagnostic amiante, en date du 19 février 2024, lequel conclut à la présence d'amiante, dans des matériaux tant de la liste A que de la liste B.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 8**).

En outre, le Bénéficiaire déclare qu'il a l'intention de faire réaliser un diagnostic contenant « repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition », qui fera l'objet d'une Condition Suspensive à son profit stipulée sous l'Article 17.2.2.7.

En cas de réalisation de la Vente, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la situation des Biens au regard de l'amiante.

16.5.3. Termites

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions de l'article 8 de la loi du 8 juin 1999, ci-après littéralement reproduit :

"En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire."

Le Promettant déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

- et que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

16.5.4. Mérules

Le Notaire soussigné a informé le Promettant, qui le reconnaît, des dispositions des articles L137-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et notamment de l'obligation d'informer d'un risque de présence de mérules dans les zones délimitées par arrêté préfectoral.

Le Promettant déclare :

- que les Biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être ;
- ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence d'indices de la présence de mérules.

16.5.5. Saturnisme

Les Biens n'étant pas à un usage d'habitation, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

16.5.6. Etat des risques et pollutions

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, en encore dans des zones à potentiel radon ou une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, sont informés par le vendeur de l'existence de ces risques.

Il résulte d'un arrêté préfectoral numéro 130072, en date du 14 juin 2013, que la Commune d'ARGENTEUIL fait partie des communes où s'applique l'obligation d'information prévue à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Il résulte en outre d'un arrêté préfectoral numéro 140052, en date du 23 avril 2014, que la Commune d'ARGENTEUIL est concernée par les risques suivants :

- PPRN « Inondation », approuvé le 26 juin 2002 ;
- PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRN « Carrières souterraines, remblais et dissolution du gypse », approuvé le 24 février 2014 ;
- PPRT « Société TOTAL Raffinage Marketing (Gennevilliers) », approuvé le 11 avril 2013 ;
- Zone de sismicité de niveau 1 (très faible).

En conséquence, le Promettant a établi l'état des risques et pollutions applicable aux Biens, en date du 6 février 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 9**).

Il en résulte que les Biens sont situés :

- dans le périmètre du PPRN « Retrait-gonflement des sols argileux et glissements de terrain » (avec prescriptions de travaux),
- dans une zone de sismicité de niveau 1 (très faible),
- et dans une zone à potentiel radon de niveau 1 (faible).

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé tant par le Promettant que par le Notaire soussigné de la situation des Biens au regard de l'état des risques et pollutions ainsi que des conséquences qui en découlent.

Déclarations sur les sinistres

Il résulte de la liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour que la Commune d'ARGENTEUIL a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles ; un exemplaire de ladite liste est demeuré annexé à l'état des risques.

Le Promettant déclare que les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire desdits Biens,

Et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre d'un sinistre intervenu pendant la période antérieure à sa propre acquisition.

16.5.7. Diagnostic de performance énergétique

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004) prévoient à compter du 1^{er} juillet 2006 l'obligation pour le vendeur de biens et droits immobiliers de fournir à l'acquéreur un diagnostic de performance énergétique.

Toutefois, les Biens étant destinés à être démolis, le Bénéficiaire dispense le Promettant d'avoir à lui produire ce diagnostic.

Le Promettant déclare en outre que les Biens n'étant pas à usage d'habitation, ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation imposant de produire un audit énergétique.

16.5.8. Etat de l'installation intérieure de gaz

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.9. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Les Biens n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux Présentes.

16.5.10. Assainissement

Le Promettant déclare avoir fait réaliser un contrôle de raccordement des Biens au réseau d'assainissement, par la société EAV, dont le siège est à ECQUEVILLY (78290), ZI du Petit Parc, dont le rapport en date du 6 février 2024, suite au contrôle effectué le 1^{er} février 2024, conclut à la conformité du raccordement avec observations.

Une copie de ce rapport est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 10**).

Le Bénéficiaire déclare être informé de la réglementation en vigueur et faire son affaire personnelle de la situation des Biens à ce sujet, sans recours contre le Promettant.

16.5.11. Zone d'Exposition au Bruit

Conformément à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le Promettant déclare que les Biens ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il est en outre corroboré un état des nuisances sonores aériennes, en date du 6 février 2024, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 11**).

16.6. RÉGLEMENTATION SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.6.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

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

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

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

Sont demeurés ci-annexés (**Annexe n° 12**) :

- le tableau des installations classées sur la Commune d'ARGENTEUIL, en date du 8 janvier 2024 ;
- un courriel de la Préfecture en date du 27 décembre confirmant l'absence d'une telle installation à l'adresse des Biens.

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a personnellement pas exploité dans les Biens d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application de la réglementation relative aux installations classées ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée pour la protection de l'environnement.
- qu'à sa connaissance et au regard des investigations effectuées, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans les Biens n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

16.6.2. Secteurs d'informations sur les sols - Bases de données publiques

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

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

Aux termes du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, pris en application de l'article susvisé et publié au Journal Officiel le 28 octobre 2015, il a été notamment

ajouté au Code de l'environnement un article R 125-41, ci-après littéralement retranscrit :

« I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019.

« II. Dans chaque département, le préfet arrête par commune un ou plusieurs projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6. »

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé que le Terrain n'est pas à ce jour compris dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols.

En outre, les bases de données suivantes ont été consultées sur la Commune d'ARGENTEUIL :

1°) CASIAS (Cartographie des anciens sites industriels et activités de services), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site industriel ou activité de service dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune ;

2°) et 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), dont la consultation, en date du 8 janvier 2024, laquelle n'a pas révélé la présence d'ancien site de nature à être un des sites et sols pollués ou potentiellement pollués pouvant appeler à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, dans les Biens, mais la présence de tels sites sur la Commune.

Une copie des bases de données CASIAS et BASOL sur la Commune d'ARGENTEUIL est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 13**).

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucune pollution ou contamination du sol ou du sous-sol des Biens ou de la nappe phréatique sous celui-ci, causée par des substances toxiques, chimiques ou dangereuses utilisée, fabriquée, stockée, manipulée ou déversée sur le Terrain par lui-même ou par quiconque à aucun moment ;
- que les Biens ne font pas l'objet d'un programme de décontamination, d'une enquête administrative ou de toute autre procédure applicable en matière de protection de l'environnement ;
- qu'il ne lui a été notifié aucune mise en demeure, réclamation, enquête, notification, plainte, amende, procès ou procédure, administrative ou judiciaire, affectant la propriété ou l'utilisation des Biens ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Biens ou dans leur sol ou sous-sol aucun réservoir ou fosse, ni aucun matériel contenant de l'amiante (sauf ce qui est dit ci-dessus) ou matériel dangereux pour la santé.

16.6.3. Audit environnemental des sols

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à mandater à ses frais une société spécialisée en matière de diagnostic de sols pollués, aux fins d'établir un diagnostic de pollution des sols de type Phase 1 et, le cas échéant, Phase 2 sur le terrain d'assiette des Biens, à charge pour le Bénéficiaire de remettre les lieux en l'état à ses frais exclusifs.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non d'une éventuelle pollution et, en cas de pollution, d'établir le surcoût de la réhabilitation du terrain au regard des règles et des techniques connues et eu égard à l'affectation que le Bénéficiaire entend lui donner, à savoir : entrepôt.

Etant expressément convenu entre les Parties que l'absence de pollution s'entend cumulativement des conditions suivantes :

- l'absence de travaux de réhabilitation pour le rendre compatible avec l'usage futur envisagé par le Bénéficiaire et/ou de sujétions particulières imposées par les services compétents de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour la réalisation du Programme de construction du Bénéficiaire ;
- la compatibilité des terres laissées en place avec l'usage auquel le terrain d'assiette des Biens est destiné ;
- l'admission des terres à excaver (induites par la réalisation du projet) dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI - ancienne classe 3) conformément aux conditions de l'arrêté du 28 octobre 2010.

Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser ce diagnostic sur le Terrain et à en notifier les conclusions au Promettant, accompagnées, le cas échéant, des justificatifs des surcoûts générés par la présence de pollution, **au plus tard le trente septembre deux mille vingt-quatre (30 septembre 2024)**.

En cas de réalisation de la Vente, que les études de sol concluent à l'absence de pollution ou que le Bénéficiaire renonce à la Condition Suspensive stipulée sous l'Article 17.2.2.7., l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur de la situation des Biens au regard de toute pollution éventuelle.

En outre, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de toute pollution qui pourrait être révélée postérieurement à la Vente.

16.6.4. Obligation générale d'élimination des déchets

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dispose :

"Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire."

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le propriétaire, simple détenteur de déchet, ne peut s'exonérer de son obligation susrelatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Promettant déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975,
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le Terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement,
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens.

En cas de réalisation de la Vente, le Promettant vendra les Biens en l'état. En conséquence, le Bénéficiaire reconnaît qu'il prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, après réalisation de la Vente, de déchets.

17. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes :

17.1. CONDITION SUSPENSIVE PRÉALABLE : MAITRISE FONCIÈRE

Ainsi qu'il a été dit en l'Exposé qui précède, le Bénéficiaire envisage la réalisation d'un ensemble immobilier devant avoir comme assiette foncière les parcelles cadastrées section CI numéros 323, 541, 542, 1123 et 1124.

Par conséquent, la Promesse est tout d'abord consentie sous la Condition Suspensive préalable suivante :

Maîtrise foncière

Que le Bénéficiaire obtienne la maîtrise foncière du Terrain d'assiette du projet de construction envisagé par lui, et ce au plus tard le **trente septembre deux mille vingt-quatre (31 septembre 2024)**.

Cette maîtrise foncière s'entend :

1°) de la signature au profit du Bénéficiaire des **promesses unilatérales de vente** suivantes à des clauses et conditions similaires à celles présentes :

- à la signature d'une promesse de vente par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;

Etant rappelé qu'une promesse de vente a été consentie suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 27 mars 2024, au profit de la société MARTEK DEV ;

- à la signature d'une promesse de vente par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;

- à la signature d'une promesse de vente par la société SARL DES GRIVES sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 ;

Etant rappelé qu'une promesse de vente a été consentie suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 22 avril 2024, au profit de la société MARTEK DEV ;

2°) à la substitution du Bénéficiaire, ou de toute autre société contrôlée, directement ou indirectement par lui, dans le bénéfice des promesses de vente consenties au profit de la société MARTEK DEV ;

3°) des **promesses de résiliation de bail** avec les locataires en place.

Faute de l'obtention de cette maîtrise foncière par le Bénéficiaire au plus tard le **trente-et-un septembre deux mille vingt-quatre (31 septembre 2024)**, ladite Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée et les Présentes deviendront alors caduques, chaque Partie reprenant, dès cette époque, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois cette Condition Suspensive étant stipulée au profit du Bénéficiaire, il pourra, seul, y renoncer.

Les Parties ont été avisées du caractère particulier de la Condition Suspensive ci-dessus qui est néanmoins indispensable au Bénéficiaire pour envisager la réalisation de l'opération de construction projetée.

Si la Condition Suspensive qui précède est réalisée, la Promesse se poursuivra sous les conditions ci-après :

17.2. AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

17.2.1. Condition Suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer : Droit de préemption – Droit de préférence

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution 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 de l'un de ces droits, la Promesse sera caduque et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire.

Les formalités de purge seront accomplies, après obtention du Permis de construire et en accord avec le Bénéficiaire, à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet le Notaire en concours de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

En ce qui concerne le droit de préemption urbain, les Parties reconnaissent être spécialement informées par le Notaire soussigné que, si le délai légal d'exercice du droit de préemption urbain par la collectivité compétente, tel que fixé par l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme est à ce jour de deux (2) mois, ledit délai est susceptible d'être suspendu, et par là même allongé, en cas d'exercice par le titulaire du droit de préemption de son droit de demander la communication de pièces complémentaires et/ou de son droit de demander à visiter les Biens, et ce en application des dispositions de l'article L 213-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme. A cet égard, le Promettant s'engage à faire visiter les Biens et/ou à fournir les pièces complémentaires dans les meilleurs délais.

Le Notaire en concours informera les Parties de toute prorogation de ladite Promesse résultant d'une demande de documents complémentaires ou de visite émanant du titulaire du droit de préemption.

17.2.2. Conditions Suspensives auxquelles seul le Bénéficiaire pourra renoncer

La Promesse est acceptée sous les Conditions Suspensives suivantes dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer, si bon lui semble.

17.2.2.1. Droit de propriété

Que le Promettant justifie d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif et au moins trentenaire.

Cette Condition Suspensive sera justifiée par la transmission au Notaire soussigné au moins trente (30) Jours avant la date de réalisation des Présentes, savoir :

- (i) d'un état hypothécaire trentenaire et cours de validité,
- (ii) ainsi que de l'ensemble des titres de propriété remontant à un titre acquisitif de plus de trente (30) ans et justifiant de cette origine.

17.2.2.2. Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de vente payable comptant ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Que le Promettant produise un état hypothécaire trentenaire en cours de validité au moment de la signature de l'Acte Authentique de Vente et ne révélant pas du chef du Promettant ni du chef des précédents propriétaires de procédures, commandements de saisie, charges hypothécaires et autres dont la mainlevée ne pourrait être amiablement obtenue au moyen du prix de la vente.

Cette Condition Suspensive sera ainsi réputée réalisée si le Promettant produit les justifications écrites de tous les créanciers indiquant que les inscriptions révélées sont devenues sans objet et/ ou de leur accord de donner mainlevée amiable avec ou sans paiement.

Le document hypothécaire devra être délivré depuis moins d'un (1) mois à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

17.2.2.3. Absence de servitudes administratives ou conventionnelles ou autres charges

Qu'il soit justifié par le Promettant de l'absence :

- de servitudes légales, conventionnelles ou de cahier des charges révélés par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents délivrés depuis le 1er janvier 1900 et les anciens titres de propriété) susceptibles d'affecter le Projet de construction ou de rendre sa réalisation plus onéreuse ;
- de servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les Biens et susceptibles d'affecter le Projet de construction, ou de rendre sa réalisation plus onéreuse, notamment par la production d'un certificat de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.

17.2.2.4. Obtention d'un arrêté d'autorisation d'exploiter une ICPE

a) Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire l'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement compte tenu de la destination du Programme de construction.

Le Bénéficiaire s'engage à déposer un dossier de demande d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) auprès de la Préfecture du Val d'Oise au plus tard le **29 novembre 2024**.

b) Que cette autorisation au titre des ICPE ait acquis un caractère définitif, lequel résulter de l'absence :

- (i) de recours administratif et/ou contentieux contre l'arrêté d'autorisation ICPE, exercé dans un délai de quatre (4) mois à compter du premier jour de la publication de l'arrêté d'autorisation d'exploitation au titre des installations classées sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise ou de son affichage en Mairie d'ARGENTEUIL en application de l'article R 514-3-1 du Code de l'environnement ;
- (ii) de retrait par l'administration dans le délai de quatre (4) mois de la délivrance de l'autorisation d'exploiter.

Le Bénéficiaire s'oblige à informer le Promettant de l'existence de tout recours (gracieux ou contentieux) ou retrait intenté à l'encontre de l'autorisation ICPE qui serait porté à sa connaissance et à lui en communiquer la teneur. En cas de recours,

le Bénéficiaire s'oblige en outre à tenir le Promettant régulièrement informé de l'état du dossier.

Le Bénéficiaire fera les démarches nécessaires en vue de l'obtention :

- (i) d'une attestation de la Mairie d'ARGENTEUIL confirmant l'affichage de l'autorisation ICPE pendant le délai d'un mois en Mairie ;
- (ii) d'un extrait du site internet de la Préfecture du Val d'Oise confirmant la publicité de l'autorisation ICPE ;
- (iii) d'une attestation de la Préfecture du Val d'Oise confirmant l'absence de retrait et de recours.

17.2.2.5. Obtention d'un permis de construire valant permis de démolir, exprès et définitif

a) Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire un permis exprès, conforme en tous points à la demande déposée, autorisant sur le Terrain la démolition des constructions existantes et l'édification du Programme de construction succinctement décrit ci-dessus en l'EXPOSE.

Etant expressément convenu entre les Parties que l'obtention du permis de construire s'entend également d'un permis qui ne soit soumis :

- à aucune taxe ni participations autre que la taxe d'aménagement, dont la part communale ne devra pas excéder 7 %, et la taxe d'assainissement départementale ;
- à la nécessité de conclure un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Le Bénéficiaire déposera son dossier de demande de permis de construire auprès de la Mairie d'ARGENTEUIL au plus tard le **29 novembre 2024** et à en justifier au Promettant à première demande de ce dernier.

La preuve de la date de dépôt de dossier de demande de permis de construire résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

Cette Condition Suspensive sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification de l'arrêté permis de construire dans les termes ci-dessus.

Elle sera réputée défaillie en cas de refus du permis de construire, de sursis à statuer, de permis tacite ou de silence de l'administration.

b) Que le permis de construire ait acquis un caractère définitif et puisse être mis en œuvre immédiatement.

L'affichage sur le Terrain de l'autorisation obtenue devra être effectué dans le respect des dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme, à la diligence et aux frais du Bénéficiaire au plus tard dans le délai de **quinze (15) Jours** de la réception de la notification de l'arrêté délivré.

L'affichage devra être constaté par exploits de commissaire de justice une première fois au plus tard le jour de l'affichage effectif sur le Terrain, puis une seconde fois à la fin de la période de recours des tiers ci-après visée.

Le caractère définitif de l'autorisation sera justifié au moyen d'attestations qui seront établies :

1° d'une part, et après l'expiration d'un délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** à compter de la réception de ladite autorisation par le pétitionnaire et qui émaneront :

a) de la Mairie l'ayant délivrée, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain ;

- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de **deux (2) mois** de la transmission par ses soins de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat ;

b) et du Tribunal administratif, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain.

Dans l'hypothèse d'un recours gracieux, il est rappelé que le rejet du recours gracieux ouvre à son auteur un nouveau délai légal de **deux (2) mois** pour intenter un recours contentieux.

Dans ce cas, le délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** ci-dessus ne courra qu'à compter de la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification du rejet de son recours ou encore de l'expiration du délai de réponse de l'Administration valant rejet tacite du recours gracieux.

2° d'autre part, à l'expiration d'un délai de **quatre-vingt-dix (90) Jours** à compter de la délivrance du permis et qui émanera de la Mairie d'ARGENTEUIL certifiant qu'à l'intérieur du délai ci-dessus, elle n'a pas retiré l'arrêté dont s'agit.

Le Bénéficiaire s'engage à solliciter la délivrance des attestations ci-dessus.

17.2.2.6. Absence de prescriptions archéologiques

Qu'en cas de prescription d'un diagnostic archéologique préventif, les opérations de recherche nécessaires à l'établissement dudit diagnostic puissent être réalisées malgré l'encombrement du Terrain.

Et qu'en cas d'établissement d'un diagnostic archéologique préventif, il ne soit pas prescrit l'organisation de fouilles, la conservation d'une partie ou de la totalité du site, ni la modification du projet de construction tel que défini dans la ou les demandes de permis de construire déposée(s) par le Bénéficiaire.

Le Préfet de Région sera saisi dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme sollicitée par le Bénéficiaire afin qu'il examine si le Projet de construction est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En cas de prescription archéologique, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'accord dans le délai de deux (2) mois de la notification de la prescription archéologique, le Bénéficiaire devra expressément, dans le mois qui suit cette période d'échange des Parties, se prévaloir de la présente Condition Suspensive ou y renoncer.

17.2.2.7. Limitation des surcoûts liés à la situation environnementale et géotechnique du Terrain et/ou à la présence d'amiante dans les Biens

Que les diagnostics qui seront réalisés par le Bénéficiaire ne concluent pas :

i) à la nécessité de mettre en œuvre des mesures pour rendre le Terrain compatible avec l'usage envisagé par le Bénéficiaire (provenant essentiellement des coûts de réhabilitation du site), tels que définis à l'Article 16.6.3. ci-dessus,

ii) à la nécessité de procéder à des travaux spéciaux tels que définis à l'article 16.4.2. ci-dessus (préconisant des procédés de fondation non traditionnels nécessitant la réalisation de fondations spéciales ou profondes, de sujétions de protection contre les venues d'eau, la présence de carrières ou de remblais),

iii) à la nécessité de procéder à des opérations de désamiantage, autres que ceux pouvant résulter de la présence d'amiante révélée aux Présentes,

Entraînant un surcoût global supérieur à SIX MILLIONS D'EUROS hors taxes (6.000.000,00 € HT).

Le Bénéficiaire s'oblige à faire réaliser les études environnementales et géotechniques ainsi que le diagnostic amiante « avant démolition », et à en notifier les conclusions au Promettant, accompagnées de l'ensemble des justificatifs des surcoûts (factures, estimations, devis), **au plus tard le trente septembre deux mille vingt-quatre (30 septembre 2024).**

Par conséquent, pour le cas où ces diagnostics révéleraient l'obligation d'avoir à réaliser de tels travaux entraînant un surcoût global supérieur à SIX MILLIONS D'EUROS hors taxes (6.000.000,00 € HT), les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse.

A défaut d'accord, des Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans le délai de deux (2) mois de la notification des conclusions desdits audits, le Bénéficiaire devra expressément, dans les quinze (15) Jours qui suivront cette période d'échange des Parties, se prévaloir de la présente Condition Suspensive ou y renoncer.

17.2.2.8. Absence de prescriptions résultant de la Loi sur l'Eau

Qu'il ne soit pas délivré d'arrêté préfectoral relatif à l'application des dispositions des articles L 214-1 et suivants du Code de l'environnement, imposant des prescriptions ne permettant pas au Bénéficiaire de réaliser son Projet de construction ou engendrant un surcoût.

17.2.2.9. Absence de transformateur électrique ou de tout autre équipement

Qu'aucun poste transformateur ou tout autre équipement dont l'existence n'aurait pas été portée, dès avant ce jour, à la connaissance du Bénéficiaire, ne soit présent sur les Biens.

17.2.2.10. Réalisation des conditions suspensives des promesses de vente ayant pour objet le surplus du Terrain

Que les conditions suspensives prévues aux promesses de vente qui auront été consenties au Bénéficiaire, ou substitué, savoir :

- par la SCI L'OR portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;
- par la société PJM portant sur l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;
- par la société SARL DES GRIVES portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124 ;
- et en cas d'extension du Terrain et du Programme de construction, par la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY portant sur l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122,

Soient réalisées au plus tard le **quinze juillet deux mille vingt-six (15 juillet 2026)**,

Et qu'il n'existe aucun obstacle de quelque nature que ce soit, non imputable au Bénéficiaire, qui empêcherait la signature des actes authentiques de vente.

17.3. RENONCIATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE AU BÉNÉFICE DES CONDITIONS SUSPENSIVES LUI PROFITANT EXCLUSIVEMENT

Le Bénéficiaire pourra toujours renoncer, si bon lui semble, au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées comme lui profitant exclusivement.

Cette renonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Promettant.

En cas de renonciation par le Bénéficiaire au bénéfice de l'une de ces conditions, cette condition sera, du fait de cette renonciation, réputée réalisée à l'égard du Promettant.

A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties de déroger à l'alinéa 3 de l'article 1304-6 du Code civil, lequel dispose :

"En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé",

De telle sorte que, dans l'hypothèse où l'une des Conditions Suspensives ci-dessus stipulées au profit du Bénéficiaire viendrait à défaillir et où le Bénéficiaire y renoncerait dans les conditions ci-dessus, les Présentes ne seraient pas considérées comme nulles et non avenues, le Promettant donnant d'ores et déjà son consentement au Bénéficiaire au maintien des obligations souscrites aux termes des Présentes.

En revanche, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne renoncerait pas au bénéfice de la Condition Suspensive défaillie, les Présentes seront alors considérées comme nulles et non avenues et les Parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sauf application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

17.4. DÉLAI DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Sauf délai plus court propre à chacune des Conditions Suspensives éventuellement stipulé, les Conditions Suspensives sont consenties pour une durée expirant le **quinze juillet deux mille vingt-six (15 juillet 2026)**.

Toutefois, si à la date du **15 juillet 2026**,

i) le permis de construire était obtenu et non purgé, les délais de réalisation de la Condition Suspensive prévue à l'Article 17.2.2.5. et de la Promesse seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral, sans pouvoir excéder **trois (3) mois** ;

ii) le permis était obtenu et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou s'il faisait l'objet d'une décision de retrait, ou encore de recours gracieux ouvrant, à compter de son rejet, de nouveau le délai de recours contentieux, les délais de réalisation de cette Condition Suspensive et de la Promesse seraient de plein droit **prorogés de six (6) mois**, afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, un désistement de la part de leurs auteurs.

Dans le cas d'un recours contentieux ou d'un déféré préfectoral ou encore d'un retrait, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise que par l'obtention d'une ordonnance ou d'un jugement définitif prenant acte du désistement, annulant la décision de retrait ou rejetant ledit recours.

De même, si à la date du **15 juillet 2026** :

i) l'autorisation ICPE était obtenue et non purgée, les délais de réalisation de la Condition Suspensive prévue à l'Article 17.2.2.4. et de la Promesse seront prorogés automatiquement du temps nécessaire à la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral, sans pouvoir excéder **trois (3) mois** ;

ii) l'autorisation ICPE était obtenue et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou si elle faisait l'objet d'une décision de retrait, ou encore de recours gracieux, les délais de réalisation de cette Condition Suspensive et de la Promesse seraient de plein droit **prorogés de six (6) mois**, afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, un désistement de la part de leurs auteurs.

Dans le cas d'un recours contentieux ou d'un déféré préfectoral ou encore d'un retrait, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise que par l'obtention d'une ordonnance ou d'un jugement définitif prenant acte du désistement, annulant la décision de retrait ou rejetant ledit recours.

Dans l'hypothèse où, à l'expiration de ce délai de six (6) mois, le Permis de construire et/ou l'autorisation ICPE n'avai(en)t toujours pas acquis un caractère définitif, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'accord des Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans le délai d'un (1) mois qui suit, la Promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

18. CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

La réalisation du Programme de construction nécessitera, outre la signature des Présentes, la régularisation des trois (3) promesses de ventes suivantes, ainsi que des promesses de résiliation de l'ensemble des baux commerciaux, nécessaires à la maîtrise foncière du Terrain, savoir :

1ent – Promesse de vente par la SCI L'OR ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 323 ;

2ent – Promesse de vente par la société PJM, ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéro 542 ;

3ent – Promesse de vente par la société SARL DES GRIVES ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéros 1123 et 1124.

Le Bénéficiaire rappelle que les quatre (4) promesses de vente et leur réalisation par acte authentique ainsi que les promesses de résiliation de bail sont indissociables et interdépendantes ; elles ne peuvent s'exécuter l'une sans l'autre, et la défaillance d'une quelconque des conditions prévues dans l'un des contrats sera réputée se répercuter sur les autres contrats.

Etant encore rappelé qu'en cas d'extension du Terrain et du Programme de construction dans les conditions relatées en l'EXPOSE à l'Article 5.4., suite à la signature de la promesse suivante :

4ent – Promesse de vente par la SCI LA FOSSE AUX LOUPS MOULIN JOLY, ayant pour objet l'immeuble cadastré section CI numéros 1121 et 1122,

L'indissociabilité et l'interdépendance porterait alors sur les cinq (5) promesses de vente et leur réalisation par acte authentique.

Par suite, les Parties conviennent expressément, à **titre de condition essentielle et déterminante** du consentement du Bénéficiaire aux Présentes sans laquelle il n'aurait pas contracté, que la signature des actes authentiques de vente devant constater la réalisation des promesses de vente ci-dessus devra intervenir de façon concomitante à la Vente.

19. FISCALITE

19.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE – IMPÔT SUR LA MUTATION

Le Promettant déclare :

- ne pas agir aux Présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,
- que les Biens sont achevés depuis plus de cinq (5) ans.

Par suite, la Vente pouvant résulter des Présentes ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, le Bénéficiaire déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique, au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- qu'il prendra, aux termes de l'Acte Authentique de Vente, l'engagement de construire dans les quatre (4) ans de ladite vente un ou plusieurs immeubles neufs, dans les conditions prévues par l'article 1594-O G A I du Code général des impôts.

En considération de cet engagement de construire, la Vente se trouvera exonérée de taxe de publicité foncière et sera soumise au seul droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par le Bénéficiaire pour un montant de cent vingt-cinq euros (125 €).

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne respecterait pas l'engagement de construire ci-dessus, il reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'il devrait alors, à première demande de l'Administration, acquitter les droits normalement exigibles, augmentés des intérêts de retard.

Le Bénéficiaire pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années des Présentes.

19.2. PLUS-VALUES

Le Promettant déclare que les Biens sont entrés dans son patrimoine savoir :
Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurence VOSS, notaire à CHAMBLY le 4 avril 2013 pour une valeur de zéro euro et quinze centimes (0,15 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 4, le 6 mai 2013, volume 2013P, numéro 1923.

Le Promettant déclare sous sa responsabilité :

- que la société est fiscalement translucide,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : CERGY-PONTOISE (95093), 2 avenue Bernard Hirsch, CS 20106,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Pour le contrôle de l'impôt, le Promettant déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Madame Draga COSIC, demeure à VILLENEUVE-LOUBET (06270), Le Commodore - Apt M02, Marina Baie des Anges, et dépend du centre des finances publiques de CAGNES-SUR-MER (06), avenue de Paris ;
- Monsieur Luc DELAERE demeure à PRESLES (95590), 24 rue Pierre Brossolette, et dépend du centre des finances publiques de CERGY-PONTOISE (95093), 2 avenue Bernard Hirsch, CS 20106.

20. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

20.1. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait les Biens durant la durée de validité de la Promesse, les Parties conviennent que le Bénéficiaire aura la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- soit de maintenir l'acquisition des Biens alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir 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 Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le Biens impropres à leur exploitation.

20.2. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du Promettant avant la signature de l'Acte Authentique Vente, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le Bénéficiaire pourra demander, dans le délai de quinze (15) Jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque

d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

20.3. RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du Bénéficiaire avant la signature de l'Acte Authentique de Vente, les Présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des Conditions Suspensives.

20.4. NOUVEAUX ÉTATS, CONSTATS, DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des Présentes, de nouvelles législations protectrices du Bénéficiaire venaient à entrer en application, le Promettant s'engage, à ses seuls frais, à fournir au Bénéficiaire les diagnostics, constats et états obligatoires le jour de la Vente.

21. PROVISIONS – FRAIS DE LA PROMESSE

21.1. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'Acte Authentique de Vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du Bénéficiaire, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

21.2. RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction des Présentes, il est dû dès à présent à l'Office notarial dénommé en tête des Présentes, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge du Bénéficiaire fixé d'un commun accord entre ce dernier et le Notaire soussigné, à la somme hors taxe de CINQ CENTS EUROS

(500,00 € HT), et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office notarial en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur :

- les démarches effectuées par le Notaire soussigné pour réunir les éléments et pièces nécessaires pour l'élaboration des Présentes,
- l'audit des pièces transmises et ses recherches juridiques et fiscales,
- et ce, dans le but rapprocher au mieux les Parties et fixer leurs accords par acte notarié à partir des conditions principales préalablement arrêtées entre elles.

21.3. PAIEMENT SUR ÉTAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

22. DISPOSITIONS FINALES

22.1. DISPENSE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le Bénéficiaire dispense le Notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le Notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable s'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

En outre, les Parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

En conséquence, les Présentes n'opérant pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

22.2. POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du Notaire en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, 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.

22.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur 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 judiciaire de la situation des Biens.

22.4. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Sauf lorsque la Promesse le requiert ou le prévoit expressément, tout avis ou autre communication requis ou autorisé devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée, ou par lettre remise contre décharge, avec copie par email au Notaire Soussigné.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

PROMETTANT : SCI CD MONTIGNY Madame Draga COSIC Le Commodore - Apt M02, Marina Baie des Angés, VILLENEUVE-LOUBET (06270) Tel : 06.12.44.98.37 Courriel : cosictania13@gmail.com	BENEFICIAIRE BT IMMO GROUP Monsieur Marc ELBAZ 8 rue Lincoln, PARIS (75008) Tel : 06.51.61.69.68 Courriel : marc.elbaz@bt-immo.fr
---	--

22.5. ENVOI ÉLECTRONIQUE

Chacune des Parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué à l'Article 22.4, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom.

Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

22.6. 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.

22.7. 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 : scp.jacquin@paris.notaires.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.

22.8. 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.

22.9. 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.

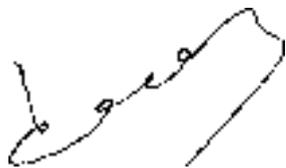
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique au lieu et les 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.

Recueil de signature par Maitre PORTIER Vincent

<p>Mme Draga COSIC, représentante de SCI CD MONTIGNY A signé A l'office de Me PORTIER Vincent Le 31 juillet 2024</p>	
--	--

<p>et le notaire Me PORTIER Vincent A signé En son office L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE TRENTE ET UN JUILLET</p>	
--	---

espace notarial

espace notarial

Recueil de signature de Me SIMEON ISABELLE

<p>M. ELBAZ Marc représentant de la société dénommée BT IMMO GROUP a signé</p> <p>à PARIS le 31 juillet 2024</p>	
<p>et le notaire Me SIMEON ISABELLE a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE TRENTE ET UN JUILLET</p>	