



1300489502
CCO/EC/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE ,
A ,

Maître Cécile CORNELLI, Notaire associé membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «OFFICE NOTARIAL CORNELLI et GOBRON», titulaire d'un Office Notarial à MASSY 17 Mail Atlantis ,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "**VENDEUR**" -

L'ETAT.

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est mentionné que L'ETAT n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par le Décret 73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN).

- "**ACQUEREUR**" -

PRESENCE - REPRESENTATION

L'**ETAT** est représenté par Madame Lydie BOIRON, inspectrice principale des finances publiques, en fonction à la Direction des Finances Publiques de l'Essonne dont les bureaux sont à EVRY (91000) 27 rue des Mazières agissant en exécution de l'article R.18 du Code du domaine de l'Etat et en application de la délégation de signature consentie au Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Essonne par le Préfet du département de l'Essonne, aux termes d'un arrêté en date du 8 novembre 2017 dont un extrait est annexé et d'une délégation du Directeur Départemental des Finances Publiques l'Essonne en date du 9 novembre 2017 dont une copie est annexée.

Monsieur Philippe DUFRESNOY, Administrateur Général des Finances Publiques, domicilié professionnellement à EVRY (91000) 27 rue des Mazières, ayant agi aux termes dudit arrêté de délégation de signature au nom, pour le compte et en sa qualité de Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Essonne, nommé à cette fonction par Décret du Président de la République en date du 11 septembre 2017, et en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis, avec faculté de déléguer, par Madame la Préfète de l'Essonne, suivant arrêté préfectoral n° 2017-PREF-DCPPAT-002, contenant délégation de signature, en date du 8 novembre 2017, publié au recueil spécial des actes administratifs de la Préfecture de l'Essonne sous le numéro 149 en date du 8 novembre 2017.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

Préalablement à l'acte objet des présentes, et pour sa bonne compréhension, il est exposé ce qui suit :

L'**ETAT** est propriétaire de l'ensemble immobilier ci-après plus amplement désigné situé à CORBEIL-ESSONNES (91100) 7 rue Feray.

Ce **BIEN IMMOBILIER** est immatriculé sous le numéro Chorus 114854/209941. Il est inoccupé.

1°) Par un courrier en date à PARIS du 18 juillet 2017, la Direction Générale des Finances Publiques, service stratégie, pilotage, budget, sous-direction du Budget de l'Achat et de l'Immobilier, a confirmé le bien fondé et le principe de cession du **BIEN IMMOBILIER** objet des présentes, et a décidé de l'inutilité de ce bien et de sa remise au service local de la Direction de l'immobilier de l'Etat en vue de sa cession.

Une copie de ce courrier est demeurée annexée aux présentes.

2°) Conformément aux articles L.240-1 à L240-3 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** a notifié la vente du **BIEN IMMOBILIER** à la Commune de Corbeil-Essonnes le 22 novembre 2017 par une déclaration d'intention d'aliéner.

La Mairie de Corbeil-Essonnes a accusé réception de cette déclaration d'intention d'aliéner le 28 novembre 2017.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

Une copie du courrier adressé à la Mairie, ainsi qu'une copie de la déclaration d'intention d'aliéner sont demeurées annexées aux présentes.

3°) Conformément aux articles L.240-1 à L240-3 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** a notifié la vente du **BIEN IMMOBILIER** à la Communauté d'Agglomération Grand Paris-Sud-Seine-Essonnes-Sénart le 22 novembre 2017 par une déclaration d'intention d'aliéner.

La Communauté d'Agglomération Grand Paris-Sud-Seine-Essonnes-Sénart a accusé réception de cette déclaration d'intention d'aliéner le 28 novembre 2017.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

Une copie du courrier adressé à la Communauté d'Agglomération Grand Paris-Sud-Seine-Essonnes-Sénart, ainsi qu'une copie de la déclaration d'intention d'aliéner sont demeurées annexées aux présentes.

4°) Avis d'appel à candidature :

En application des dispositions des articles R 3211-2 et suivants du CGPPP et R 3211-3 du Code Général de la propriété des personnes publiques, il a été procédé à un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier domanial.

Cet avis d'appel à candidatures a été publié au moyen de l'avis visé par l'article R 3211 et suivants du CGPPP et R 3211-3 du Code Général de la propriété des personnes publiques publié par voie électronique sur le site internet www.economie.gouv.fr/cessions.logement.

Cet avis d'appel à candidatures a été publié dans les journaux spécialisés, suivants :

++++++, parution du +++++++
++++++, parution du +++++++.

Cet avis d'appel à candidatures a été suivi de plusieurs offres d'achats dont celle de ++++++ qui a été acceptée par l'**ETAT**.

ECONOMIE DE L'OPERATION

Préalablement à la signature de la vente, les parties rappellent que le **VENDEUR** a mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** un dossier (ci-après « le Dossier d'Informations ») regroupant les principales informations en sa possession relatives à l'Immeuble, afin de lui permettre de les analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, locative, fiscale, administrative et environnementale de l'Immeuble.

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi et contient les photocopies fidèles et complètes des documents en sa possession relatifs à l'Immeuble.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir procédé, à sa satisfaction, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de professionnels de l'immobilier choisis par lui à une étude de l'Immeuble sur le plan juridique, locatif, fiscal, administratif, technique et environnemental et ceci tant par les visites de l'Immeuble qu'il a réalisées que par l'analyse du Dossier d'Informations et ses propres investigations.

Le **VENDEUR** précise que l'étude approfondie de l'Immeuble que l'**ACQUEREUR** a effectuée a constitué pour lui un élément essentiel et déterminant de son choix de lui vendre l'immeuble voulant que dans ces conditions, la vente soit consentie et acceptée sans aucune garantie, de quelque nature que ce soit à sa charge, en faveur de l'**ACQUEREUR** autres que la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et celles expressément et limitativement stipulées aux présentes, l'**ACQUEREUR** faisant son

affaire personnelle des vices apparents ou cachés de tous ordres, juridiques, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter l'Immeuble.

Dans ces conditions, l'**ACQUEREUR** reconnaît que la vente intervient à ses risques et périls et que l'immeuble est vendu « en l'état » sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du **VENDEUR** à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil V en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et de celles expressément et limitativement stipulées aux présentes.

Le **VENDEUR** ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics et études contenus dans le Dossier d'Informations établis sous la seule responsabilité de leurs acteurs.

Le dossier de présentation est consultable sur le site www.economie.gouv.fr.

Les Parties déclarent que les déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Ceci exposé, il peut être passé à la **VENTE** objet des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne l'Etat.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE) 91100 7 Rue Feray,
Immeuble de 1792 m² de 1923, à usage de bureaux, sur trois (3) niveaux plus sous-sol, un garage extérieur.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	218	7 RUE FERAY	00 ha 17 a 24 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan de situation est annexé.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

EFFET RELATIF

Acte administratif de Monsieur le Préfet de l'Essonne le 30 décembre 1987, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 27 janvier 1988, volume 1988P, numéro 754.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de .

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant, savoir :

- à concurrence de dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial,
- à concurrence de ce jour ainsi qu'il résulte également de la comptabilité de l'Office Notarial.

Ainsi que le Receveur Municipal le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

OPERATION A PUBLIER

CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES

A titre de conditions essentielles et déterminantes pour le **VENDEUR**, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, la présente vente est soumise aux conditions de complément de prix suivantes :

COMPLÉMENT DE PRIX ÉVENTUEL EN CAS DE MUTATION

Terminologie :

Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessous, les parties conviennent de définir les termes **Mutation** et **Frais Financiers** de la manière suivante :

« **Mutation** » vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;

« **Frais Financiers** » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

En cas de mutation du **BIEN** dans les CINQ (5) années des présentes, pour le tout ou pour partie, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (Valeur de la

Mutation) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par **L'ACQUEREUR** et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (Valeur d'Acquisition), **L'ACQUEREUR** versera à l'ETAT un complément de prix.

Ce complément correspond à 50% de la plus-value réalisée par **L'ACQUEREUR**.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (la plus-value nette).

Il est précisé qu'en cas de Mutation d'une partie bâtie de l'Immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition, celle calculée au prorata des m² utiles, objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les cinq années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicables à cette plus-value.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Dans tous les cas, **L'ACQUEREUR** devra communiquer à L'ETAT, **VENDEUR**, à la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne, Service du Domaine, dans les trente (30) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble ;
- la justification des Frais Financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique rédigé par Maître CORNELLI, notaire à MASSY (Essonne), 17 Mail Atlantis, attestant de son paiement par **L'ACQUEREUR**, frais de compromis y afférents.

Cette régularisation devra intervenir dans les quarante-cinq (45) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Le Notaire soussigné requiert expressément l'Administrateur des Finances Publiques du service de la publicité foncière de CORBEIL 1 de publier la présente clause.

Il sera délivré à l'ETAT une copie exécutoire nominative du présent acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

DECLARATION FISCALES

IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR**, dans le cadre de cette opération, et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de .

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe additionnelle perçue lors de sa publication au profit de la région Ile de France et dont le taux est fixé à 0,60%, conformément aux dispositions de l'article 1599 sexies du Code général des impôts.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	0,00
0,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	0,00
0,00			
TOTAL			0,00
Le minimum de perception est de 25 Euros			25,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein		0,10%	

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

ABSENCE DE GARANTIE DU VENDEUR

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance et sans aucune garantie de sa part, pour quelque cause que ce soit, notamment en raison :

- Des vices apparents,
- D'éviction,
- Des vices cachés,
- Soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, y compris au titre des vices cachés, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- Soit de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- Soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipement propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, propriété notamment de l'EDF, de GDF et France Télécom ;
- Soit du respect ou du non-respect des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains ;
- Soit au titre des performances et/ou contre-performances de l'isolation acoustique et/ou thermique.

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le _____ et certifié à la date du _____ ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues. Il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la loi ou de conventions.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude, et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement à l'immeuble.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Le redevable légal de la taxe foncière reste le propriétaire au premier janvier de l'année d'imposition.

Le **VENDEUR** déclare être exonéré de Taxe Foncière concernant ce BIEN.

L'**ACQUEREUR** sera redevable de la Taxe Foncière couru à compter du 1^{er} janvier 2018.

Taxe région Ile de France – Information

Aux termes des dispositions de l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, une taxe est perçue en région d'Ile de France à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage définis, respectivement, aux 1°, 2° et 3° du III de l'article 231 *ter* du Code général des impôts.

L'article L 520-2 de ce Code assimile à la construction de locaux :

1° - L'affectation à usage de bureaux de locaux précédemment affectés à un autre usage ;

2° - L'affectation à usage de locaux commerciaux de locaux précédemment affectés à un usage autre que de bureaux ou de locaux commerciaux ;

3° - L'affectation à usage de locaux de stockage de locaux précédemment affectés à un usage autre que de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage.

Le fait générateur de la taxe est la date de délivrance, expresse ou tacite, de l'autorisation de construire ou d'aménager prévue au présent Code ou, à défaut, celle du début des travaux ou du changement d'usage des locaux.

La taxe est due par le propriétaire des locaux ou le titulaire d'un droit réel portant sur ces locaux à la date du fait générateur.

Sont exonérés de cette taxe :

1° - Les locaux à usage de bureaux qui font partie d'un local d'habitation à usage d'habitation principale ;

2° - Les locaux affectés au service public et appartenant ou destinés à appartenir à l'État, à des collectivités territoriales ou à des établissements publics ne présentant pas un caractère industriel et commercial ;

3° - Les locaux utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et appartenant ou destinés à appartenir à ces organismes ou à des sociétés civiles constituées exclusivement entre ces organismes ;

4° - Dans les établissements industriels, les locaux à usage de bureaux qui sont soit dépendants de locaux de production, soit d'une superficie inférieure à 1 000 mètres carrés ;

5° - Les locaux spécialement aménagés pour l'exercice d'activités de recherche ;

6° - Les bureaux utilisés par les membres des professions libérales et les officiers ministériels ;

7° - Les locaux affectés aux associations constituées dans les formes prévues à l'article 10 de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association ;

8° - Les locaux mentionnés au 1° du V de l'article 231 *ter* du Code général des impôts.

La taxe est assise sur la surface de construction définie à l'article L. 331-10.

Les opérations de reconstruction d'un immeuble ne sont assujetties à la taxe qu'à raison des mètres carrés de surface de construction qui excèdent la surface de construction de l'immeuble avant reconstruction.

Ne sont pas pris en considération pour établir l'assiette de la taxe les locaux de caractère social ou sanitaire mis à la disposition du personnel.

CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION

Le **VENDEUR** déclare qu'à ce jour tous les abonnements sont résiliés.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont la copie est annexée a été délivré le 17 août 2017, sous le numéro CU0911741714579.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT D'USAGE - INFORMATION

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** à un autre usage (en tout ou partie) que celui actuel, le notaire soussigné l'avertit du contenu impératif des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage, aux inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, ainsi que du respect des normes dont relève l'usage envisagé.

Le domaine d'applicabilité de l'article L631-7 est le suivant :

- les villes de plus de 200 000 habitants,
- les villes situées en petite couronne : Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93) ou Val-de-Marne (94),
- les communes ayant rendu applicable l'article L 631-7 conformément aux dispositions de l'article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'obtention de l'autorisation du Maire, ou celle du Maire d'arrondissement, est nécessaire avant de procéder au changement d'usage du logement. Aucune stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété, s'ils existent, ne doivent s'opposer à ce changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel.

Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, au nouvel usage. Dès le départ du bénéficiaire de cet usage, les lieux ayant fait l'objet de l'autorisation doivent être rendus à l'habitation, sauf si l'autorisation de changement d'usage a été accordée par compensation c'est-à-dire par l'affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation se trouvant alors attachée au local.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, ce changement est ainsi attaché au bien.

L'**ACQUEREUR** déclare que le **BIEN** était antérieurement à usage de ++++++
+++ , et qu'il est actuellement totalement à usage de bureaux.

Le changement d'affectation a été autorisé par +++ ainsi qu'il résulte +++

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

ABSENCE DE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme, les présentes ne sont pas soumises au droit de préemption urbain.

DROIT DE PRIORITE

Conformément aux articles L.240-1 à L240-3 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** a notifié la vente du **BIEN IMMOBILIER** à la Commune de Corbeil-Essonnes le 22 novembre 2017 par une déclaration d'intention d'aliéner.

La Mairie de Corbeil-Essonnes a accusé réception de cette déclaration d'intention d'aliéner le 28 novembre 2017.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

Une copie du courrier adressé à la Mairie, ainsi qu'une copie de la déclaration d'intention d'aliéner sont demeurées annexées aux présentes.

Conformément aux articles L.240-1 à L240-3 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** a notifié la vente du **BIEN IMMOBILIER** à la Communauté d'Agglomération Grand Paris-Sud-Seine-Essonne-Sénart le 22 novembre 2017 par une déclaration d'intention d'aliéner.

La Communauté d'Agglomération Grand Paris-Sud-Seine-Essonne-Sénart a accusé réception de cette déclaration d'intention d'aliéner le 28 novembre 2017.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

Une copie du courrier adressé à la Communauté d'Agglomération Grand Paris-Sud-Seine-Essonne-Sénart, ainsi qu'une copie de la déclaration d'intention d'aliéner sont demeurées annexées aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- 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 délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par . Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Une lettre délivrée le 5 décembre 2017 par le SOCIETE DES EAUX DE L'ESSONE – 27 route de Lisses –

91813 CORBEIL ESSONNES CEDEX, dont l'original est annexé, constate ce raccordement.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent en date du 5 décembre 2017, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par le service public.

Il en résulte la non-conformité des rejets.

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

Déclarations relatives aux installations classées sur le site (art L.514-20 du Code de l'Environnement)

Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« 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. »

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, 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 après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

Déclarations du VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés.
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'Immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'Immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - 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, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement;

- 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 ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple)
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'Immeuble;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien immobilier objet des présentes appartient à l'ETAT, Ministère de l'Economie, des Finances et de la Privatisation, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

LA BANQUE DE FRANCE, Institution au capital de 250 000 000 de francs appartenant à l'Etat, ayant son siège social à PARIS, 75001, 1 rue de la Vrillière, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 572 104 891, représentée par Monsieur Raymond Marius FOUCRAS, Directeur à la Banque de France, demeurant à EVRY (91000), en l'Hôtel de la Banque de France.

Suivant acte administratif de Monsieur le Préfet de l'Essonne du 30 décembre 1987.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de cinq millions trois cent trente mille francs (5.330.000,00 frs), conforme à l'estimation domaniale du 2 septembre 1987.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1, le 27 janvier 1988, Volume 1988P, numéro 754.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- Le **VENDEUR** en ses bureaux, à la DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'ESSONNE, Service du Domaine, 27 rue des Mazières – 91011 EVRY Cedex,
- **L'ACQUEREUR** à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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 notaire soussigné 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

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

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 sur 17 pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.