

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 04 AVRIL 2022

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35
 En exercice : 35
 Présents : 27
 Représentés : 8
 Pour : 27
 Contre : 8
 Abstentions : 0

OBJET : Cession du volume 4 de l'immeuble sis 2 place du Général de Gaulle à la Société Anonyme Immobilière Moulin Vert

L'An deux mille vingt-deux, le quatre avril à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le vingt-neuf mars, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, en application de loi n°2020-290 du 23 mars 2020 modifiée par la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, GAGNARD Françoise, LE ROUZES Estéban, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, MESSIER Maxime, LE FUR Pauline, conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

BULLET Anne	pouvoir à	MERCADIER Anne-Marie
CONSTANT Pierre-Henri	pouvoir à	LECUYER Sophie
PORCHERON Jean-Claude	pouvoir à	VASTEL Laurent
LHOSTE Roger	pouvoir à	CHAMBON Emmanuel
ROUSSEL Philippe	pouvoir à	LAFON Dominique
SAUCY Nathalie	pouvoir à	GAGNARD Françoise
GOUJA Sonia	pouvoir à	LE FUR Pauline
POGGI Léa-Iris	pouvoir à	MERGY Gilles

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : Mme PORTALIER-JEUSSE Constance est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2241-1 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 3211-14,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2020 proclamant M. Laurent VASTEL Maire,

Vu l'acte de propriété du 18 juillet 1934 de l'immeuble sis 2 place du Général de Gaulle, par la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES,

Vu l'état descriptif en volume de l'immeuble sis 2 du Général de Place de Gaulle en date du 28 avril 1995,

Vu le bail emphytéotique consenti par la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES au profit de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT portant sur la réhabilitation du volume 4 sis 2 place du Général de Gaulle pour une durée de 36 ans à compter du 1er avril 1995,

Vu l'avis de France Domaine du 19 août 2021,

Vu le courrier de SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT du 10 novembre 2021 formulant une offre d'acquisition du bien au prix de 3 024 000 euros hors droits, sous les conditions ci-après énoncées, et contentant le descriptif des travaux à réaliser,

Vu la délibération n° DEL211216_2 du 16 décembre 2021 portant sur la cession du volume 4 de l'immeuble sis 2 place du Général de Gaulle à la Société Anonyme Immobilière Moulin Vert,

Vu la promesse de vente reçue par Maître Maïlys LUCHEL, notaire à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine), le 21 décembre 2021,

Vu le courrier du Préfet des Hauts-de-Seine du 21 février 2022,

Vu l'avis rectificatif de France Domaine du 14 mars 2022,

Considérant que par la délibération du 16 décembre 2021, le Conseil municipal a autorisé la cession par la Ville au profit de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT du volume numéro quatre (4) contenant 21 logements sociaux et leurs caves situé dans l'immeuble sis à FONTENAY AUX ROSES, 2 place du Général de Gaulle, pour un prix de 3 024 000 euros,

Considérant que la promesse de vente doit comprendre les conditions de gestion locative, les conditions techniques, les conditions de financement et les autres conditions décrites à l'article 2 de cette délibération,

Considérant la promesse de vente reçue par Maître Maïlys LUCHEL, notaire à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine), le 21 décembre 2021, conclue notamment sous la condition suspensive du caractère définitif de la délibération n° DEL211216_2 du 16 décembre 2021,

Considérant, toutefois, que par courrier en date du 21 février 2022, le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé le retrait de la délibération n° DEL211216_2 du 16 décembre 2021 au motif que l'avis de France Domaine en date du 19 août 2021, rendait nécessaire une nouvelle consultation de ce service si une opération d'accession sociale à la propriété était prévue,

Considérant que l'offre d'acquisition formulée par la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT prévoit la réalisation d'une opération d'accession sociale,

Considérant que le service France Domaine a été consulté à nouveau, et a rendu un avis en date du 14 mars 2022,

Considérant que cet avis rectificatif confirme la valeur vénale des biens pour un montant de 2 740 000 € HT, avec la mention suivante :

« Conformément aux éléments transmis par le consultant, la présente estimation est rendue sous réserve du maintien d'un usage locatif social de l'immeuble, notamment du fait de la continuité des

baux en cours, réglementés par les conventions APL, qui seront prorogés jusqu'au départ des locataires. Par ailleurs, en cas de cession de logements sociaux, encadrée dans un dispositif d'accession sociale à la propriété, conformément aux articles L443-7 et L443-11 et L451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'usage social de l'immeuble est réputé comme maintenu, ne nécessitera pas une nouvelle saisine des Domaines.

Pour toute autre opération de cession qui amènerait à révoquer le caractère social de l'immeuble, une nouvelle saisine des Domaines sera nécessaire. »

Considérant que cet avis annule et remplace le précédent avis du 19 août 2021,

Considérant que la mise en œuvre du dispositif d'accession sociale à la propriété, conformément aux dispositions précitées du Code de la construction et de l'habitation, permet de maintenir l'usage social de l'immeuble,

Considérant en revanche que toute autre opération de cession entraînera la révocation du caractère social de l'immeuble, et ne saurait donc être autorisée sans une nouvelle consultation du service France Domaine,

Considérant que la délibération du 16 décembre 2021 précise, au titre des « autres conditions », que l'accord du Préfet des HAUTS-DE-SEINE sera requis pour la vente des logements, après consultation de la commune et des collectivités publiques ayant accordé leur financement ou leur garantie aux emprunts pour l'amélioration des biens, objets des présentes, conformément aux dispositions de l'article L 443-7 du CCH,

Considérant que cette condition est bien évidemment maintenue,

Considérant qu'il y a lieu de confirmer la délibération du 16 décembre 2021, tout en rajoutant la condition suivante au titre des conditions de gestion locative, conformément à l'avis de France Domaine du 14 mars 2022 :

- Que toute opération de cession ne rentrant pas dans le cadre du dispositif d'accession sociale à la propriété tel que prévu aux articles L443-7 et L443-11 et L451-6 du Code de la construction et de l'habitation ne pourra être autorisée sans une nouvelle saisine préalable des Domaines

Considérant que les autres conditions de la délibération sont expressément maintenues

Considérant que la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES conserve la propriété des autres volumes comprenant les locaux en rez-de-chaussée et un logement dans le volume 2 de l'immeuble pour ses propres besoins,

Vu l'avis de la Commission,

Sur la proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : de confirmer la délibération du Conseil municipal n° DEL211216_2 du 16 décembre 2021 emportant autorisation de cession par la Ville au profit de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT du volume numéro quatre (4) contenant 21 logements sociaux et leurs caves situé dans l'immeuble sis à FONTENAY AUX ROSES, 2 place du Général de Gaulle, dont la signature devra intervenir au plus tard le 30 décembre 2022, pour un prix de 3 024 000 euros hors droit, ce compris la valeur de la renonciation au droit d'accession sur les constructions.

Article 2 : de ratifier la signature de la promesse de vente reçue par Maître Maïlys LUCHEL, notaire à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine), le 21 décembre 2021,

Article 3 : que la signature de la vente devra intervenir aux charges et conditions décrites dans la délibération n° DEL211216_2 du 16 décembre 2021 et complétées par la condition suivante :

- Que toute opération de cession ne rentrant pas dans le cadre du dispositif d'accession sociale à la propriété tel que prévu aux articles L443-7 et L443-11 et L451-6 du Code de la construction et de l'habitation ne pourra être autorisée sans une nouvelle saisine préalable des Domaines

Article 4 : d'autoriser M. le Maire à signer tout acte, pièce et document se rapportant à cette cession ;

Article 5 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts de Seine,
- Mme la Trésorière Municipale,
- M. le Président de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé les membres présents

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire

Laurent VASTEL




Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en préfecture le : 13/04/22
Publication/Affichage le : 13/04/22
Pour le Maire par délégation
Le Directeur Général des Services
Nicolas-Yves HENRY



**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le 
ID : 092-219200326-20220404-DEL220404_14A-DE

**Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

Bureau du Contrôle de la Légalité
et de l'Intercommunalité
Affaire suivie par : Romain Baudry
Tél. : 01 40 97 26 67
romain.baudry@hauts-de-seine.gouv.fr
N° RAR : 1A 187 739 5490 6

Antony, le 21 FEV. 2022

Monsieur le préfet des Hauts-de-Seine

A

Monsieur le Maire de Fontenay-aux-Roses

Objet : Délibération n° DEL211216_2 du 16 décembre 2021, portant sur la cession du volume 4 de l'immeuble sis 2 place du Général de Gaulle à la Société Anonyme Immobilière du Moulin Vert

Par courrier en date du 10 janvier 2022 dont copie ci-jointe, les conseillers municipaux d'opposition de votre commune ont appelé mon attention sur la cession citée en objet.

L'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales dispose que le conseil municipal, lorsqu'il envisage une cession d'immeuble, « *délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État.* » Ladite consultation est une procédure substantielle, le Conseil d'État rappelant dans son arrêt n° 298918 du 25 septembre 2009 qu'une « *vente consentie à un prix très inférieur à l'estimation du service des domaines* » pouvait être illégale.

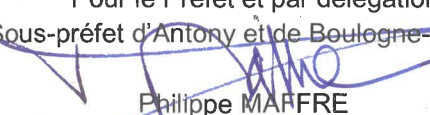
Le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine, consulté par votre commune au sujet de la cession immobilière en cause, a rendu un avis en date du 19 août 2021. Il y est précisé que « *la présente estimation est rendue sous réserve que les appartements conservent un usage social. En cas d'opération d'accession sociale à la propriété (cession des logements aux locataires occupants – loi ENL ; art. L.443-7 et suivants du CCH), une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire.* »

Or, l'article 2 de la délibération citée en objet, listant les conditions permettant la signature de la promesse de vente, précise « *que la Société Anonyme Immobilière du Moulin Vert soit autorisée à engager le processus de proposition de vente des logements aux locataires une fois les travaux réceptionnés conformément aux dispositions de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation* ».

Aussi, une opération d'accession sociale à la propriété étant d'ores et déjà prévue, une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine aurait dû être réalisée avant passage au conseil municipal.

En conséquence, et sauf à m'apporter un complément d'informations, je vous saurais gré de bien vouloir procéder au retrait de la délibération du conseil municipal n° DEL211216_2 du 16 décembre 2021.


Cette demande vaut recours gracieux et interrompt donc les délais de recours contentieux.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet d'Antony et de Boulogne-Billancourt,

Philippe MAFFRE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 13/04/2022 7300-SD
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le 
ID : 092-219200326-20220404-DEL220404_14A-DE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-SEINE**

**Direction départementale des Finances publiques
des Hauts-de-Seine**

Pôle d'évaluation domaniale

167-177, avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX
Téléphone : 01 40 97 33 35
Mél. : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie Troïlo
Téléphone : 01 40 97 32 13
Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 4890650
Réf. : 2021-92032-52785

Commune de Fontenay-aux-Roses

Immobilier du Moulin Vert

NANTERRE, LE 14 MARS 2022

AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien	: Détermination des droits du bailleur au titre d'un bail emphytéotique
Adresse	: 2 Place Général de Gaulle - FONTENAY-AUX-ROSES
VALEUR VÉNALE	: 2 740 000 € HT.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICES CONSULTANTS :

- Commune de Fontenay-aux-Roses -Service de l'urbanisme

AFFAIRE SUIVIE PAR : Anne Gaelle Monnier

anne-gaelle.monnier@fontenay-aux-roses.fr

- Immobilier du Moulin Vert

AFFAIRE SUIVIE PAR : Estelle guinot

e.guinot@saimv.fr

2 – DATE DE CONSULTATION

: 24 février 2022

– DATE DE RÉCEPTION

: 24 février 2022

– DATE DE VISITE

: 21 juillet 2021

– DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: Complément reçu le 25 février 2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ :

OBJET : Co-saisine portant sur l'estimation d'une valeur vénale du droit du bailleur au titre d'une rupture anticipée d'un bail emphytéotique.

BUT : Vente des droits du bailleur, la commune, au profit du preneur, ESH Moulin Vert, organisme HLM pour obtenir la pleine propriété. Les parties se sont entendues sur un montant de 3 024 000 € HT.

ACTUALISATION : Néant

4 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

● SITUATION :

Au centre-ville de la commune, sur la place du Général de Gaulle. Quartier dynamique, très commerçant. Bonne desserte routière, nombreux bus desservant les voies aux alentours, RER B « Fontenay aux roses » situé à 10 min à pied environ.

● RÉFÉRENCES CADASTRALES : Section M 103

● DESCRIPTION : La saisine porte sur 21 lots avec cave représentant une surface habitable totale de 1 080 m², au sein d'un immeuble en R+5, édifié en 1930 sur une parcelle de 314 m², faisant l'objet d'un bail emphytéotique de 36 ans signé en 1995 et se terminant en 2031.

Les lots portent sur des typologies T1, T2, T3 et T4 disposant tous d'une cave en sous-sol.

L'immeuble présente un bon état général, avec une belle façade sur rue, de bonne facture. Plusieurs appartements ont pu faire l'objet d'une visite permettant de constater un état général d'usage dans chaque lot avec les mêmes prestations à savoir fenêtres en double vitrage PVC, électricité aux normes, porte blindée et interphone.

Absence d'ascenseur pour accéder aux étages. Chauffage collectif au gaz. Absence de stationnement.

Les parties communes sont dans un bon état général, l'ensemble est entretenu.

▪ Diagnostic techniques : non communiqués.

▪ Appréciation du bien : Immeuble de bonne facture, dans emplacement privilégié au cœur de ville. Logements sociaux.

- SURFACE HABITABLE : 1 080 M²

- SURFACE FONCIÈRE : 314 M²

5 – SITUATION JURIDIQUE :

- PROPRIÉTAIRE(S) PRÉSUMÉ(S) :

Le bien sous expertise est caractérisé par un démembrement du droit de propriété entre la commune de Fontenay-aux-Roses et l'organisme HLM Moulin Vert.

- SITUATION D'OCCUPATION :

La commune est propriétaire d'un immeuble qu'elle a donné a bail pour réhabilitation à la société HLM Moulin Vert a charge pour la société preneuse d'y réhabiliter un ensemble immobilier a usage de logements sociaux.

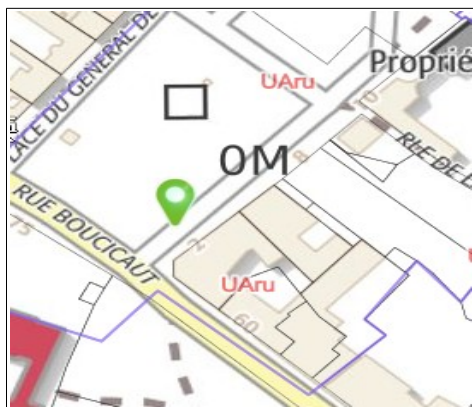
Le bail a été signé le 28 avril 1995 pour une durée de 36 ans au titre d'une redevance capitalisée de 7 500 000 frs (soit 1 143 360 €) versée lors de la signature du bail.

Les logements sont loués sur critères sociaux représentant un loyer annuel de 93 972,24 € HC pour les 21 logements objet de l'estimation.

NB : Le preneur indique que la **fin du bail emphytéotique n'emporte pas la fin des baux sociaux**. Le présent immeuble demeurera propriété de Moulin Vert à la suite de la rupture du bail et conserve son maintien au sein du parc social avec continuité des baux en cours ou possibilité d'une accession sociale des lots par les occupants ou locataire du parc social du bailleur du département. Étant précisé que l'opération conservera un usage locatif social en parallèle de l'accession.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX :

6.1 – URBANISME :



- DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR :

PLU approuvé le 7 mars 2017 par délibération du Conseil de territoire Vallée Sud – Grand Paris ;

Arrêté du 25 janvier 2018 portant mise à jour n°1 des annexes du PLU.

- Zone : UArU

Zone à caractère d'habitat collectif semi-dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ou discontinu.

Zone correspondant au secteur dense du centre-ville, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. Ce secteur de renouvellement urbain.

6.2 – VRD : Néant

7 – DATE DE RÉFÉRENCE :

Néant.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions, elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, il ne peut être envisagé de recourir à une méthode par comparaison pour identifier des mutations portant sur des droits comparables, relatives à des biens analogues et portant sur des biens à la situation et aux caractéristiques similaires.

Ainsi, faute de données de marché exploitables, les méthodes employées sont des méthodes indirectes qui font généralement appel au calcul financier.

La démarche consiste à procéder, dans un premier temps, à l'évaluation du droit du bailleur et à considérer qu'en principe la valeur du droit du preneur (ou emphytéote) est égale à la différence entre la valeur pleine du bien en toute propriété est la valeur du droit du bailleur.

En l'espèce, la méthode dite classique a été utilisée à titre principal dans la détermination des droits.

Dans le cadre d'une rupture anticipée du bail emphytéotique, le preneur (ESH MOULIN VERT) devra verser au bailleur (Ville de Fontenay-aux-Roses) un montant de 2 740 000 € HT*, correspondant à la valeur des droits du bailleur, afin de récupérer la pleine propriété des biens .

** Conformément aux éléments transmis par le consultant, la présente estimation est rendue sous réserve du maintien d'un usage locatif social de l'immeuble, notamment du fait de la continuité des baux en cours, réglementés par les conventions APL, qui seront prorogés jusqu'au départ des locataires. Par ailleurs, en cas de cession de logements sociaux, encadrée dans un dispositif d'accession sociale à la propriété, conformément aux articles L443-7 et L443-11 et L451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'usage social de l'immeuble est réputé comme maintenu, ne nécessitera pas une nouvelle saisine des Domaines.*

Pour toute autre opération de cession qui amènerait à révoquer le caractère social de l'immeuble, une nouvelle saisine des Domaines sera nécessaire.

LE PRÉSENT AVIS ANNULE ET REMPLACE L'AVIS DU 19 AOÛT 2021

- MARGE D'APPRECIATION : 10 %

8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

L'évaluation a été réalisée pour une période de validité de 12 mois à compter de la signature du présent avis.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :

La présente évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, à la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer les propriétaires concernés.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances publiques – Évaluatrice Pôle Évaluation Domaines

HOTEL DE VILLE
8 Place du Chateau Sainte-Barbe
92260 FONTENAY-AUX-ROSES

Paris, le 10 novembre 2021

Objet : Offre pour l'acquisition des « droits du bailleur » du bail emphytéotique des logements sociaux, situés 2, place du Général de Gaulle à Fontenay-aux-Roses

Monsieur le Maire,

Je fais suite à notre rendez-vous du 22 octobre dernier, et vous confirme notre offre d'acquisition, pour la sortie du bail emphytéotique de la résidence du 2, place du Général de Gaulle.

1° Offre de prix :

Notre offre de prix porte sur l'acquisition du volume 4, comprenant

- 21 logements pour une surface habitables de 1080 m²,
- Caves

Au prix de **2 800 € HD/ m² SHAB** (compris surfaces annexes), soit un montant global de :

3 024 000 € Hors Droits

Cette offre de prix est non actualisable et non révisable. Elle comprend les frais de géomètre pour la mise en copropriété et les diagnostics, à la charge de la commune.

2° Conditions suspensives :

Cette offre est ainsi formulée sous les conditions suspensives suivantes :

2.1° Conditions de financement :

- a) De l'obtention de l'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre établissement de crédit ou réservataire, pour la résiliation du bail emphytéotique.
- b) De l'obtention d'un ou plusieurs prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations et/ou autre établissement bancaire habilité nécessaires au financement de l'opération et des travaux joints en annexe ;
- c) De l'obtention d'une garantie hypothécaire auprès d'un établissement bancaire, sur 100% des emprunts nécessaires au financement de l'opération.

2.2° Autres conditions :

- a) De l'accord de la commune pour la vente des logements, conformément aux dispositions de l'article L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

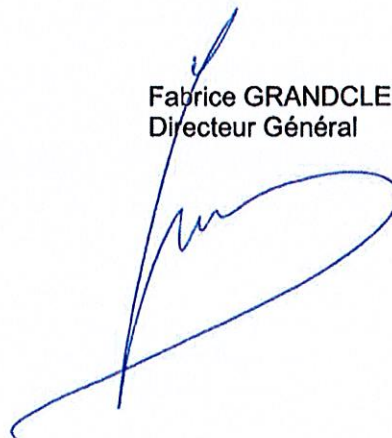
- b) De l'accord du Préfet pour la vente des logements, après consultation de la commune et des collectivités publiques ayant accordé leur financement ou leur garantie aux emprunts pour l'amélioration des biens, objet des présentes, conformément aux dispositions de l'article L443-7 du (CCH) ;
- c) De la vente sous le régime des droits d'enregistrement.

3° Programme de travaux :

Dans le cadre de cette acquisition, le programme de travaux en annexe sera réalisé.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Fabrice GRANDCLERC
Directeur Général



Immobilière du Moulin Vert**Opération : 2, Place Charles de Gaulle - 92 Fontenay aux Roses****PROGRAMME DE TRAVAUX DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE****Travaux en parties communes**

- 1 Révision de la porte sur rue du SAS.
- 2 Remplacement de la porte intérieure du SAS en aluminium, avec mise en place de ventouses.
- 3 Mise en œuvre de faux-plafond acoustiques dans le SAS (avec isolation thermique) dans le hall et sur le palier du 1er étage
- 4 Réfection complète des colonnes montantes (ERDF - Courants Faibles - Terre, ...)
- 5 Remplacement de l'ensemble des portes palières des logements
- 6 Réfection des volets métalliques (Dépose - sablage- Peinture au four - Repose)
- 7 Révision complète de la toiture
- 8 Remplacement des 2 châssis parisiens par des vélux
- 9 Fourniture et pose d'une échelle d'accès aux combles dans chaque cage d'escalier + support et cadenas
- 10 Réfection complète de l'éclairage des parties communes sur détecteurs de présence
- 11 Dépose des revêtements PVC sur les marches, contre-marches et palier des étages (Ponçage, reprises ponctuelles et vitification)
- 12 Réfection complète de l'étanchéité et de l'isolation thermique de la terrasse du 1er étage, y compris remplacement du châssis d'éclairage de la SdD du logement du RDC
- 13 Nettoyage de la verrière situé sur cette terrasse. Révision des joints. Mise en peinture des grilles de protection
- 14 Réfection complète des peintures du SAS, du hall, des escaliers et des paliers
- 15 Réfection complète de l'isolation des canalisations de chauffage dans le sous-sol
- 16 Complément de repérage des canalisations Gaz au sous-sol
- 17 Réfection de l'éclairage au sous-sol (Mise en conformité réglementation PMR)

Travaux de confortation et de reprises suite aux désordres consécutifs à la construction mitoyenne

- 1 Reprises des murs et poutres au sous-sol (Circulation + chaufferie)
- 2 Reprise du sol béton dans la circulation du sous-sol.
- 3 Reprises entre marches et murs dans la cage d'escalier.
- 4 Reprise des fissures sur murs et plafonds dans les logements mitoyens à l'opération voisine.
- 5 Remplacement de certaines fenêtres suite à "l'affaissement"
- 6 Reprises des fissures sur la façades parallèle à la rue Boucicaut , sur la terrasse du 1er étage.
+ Réfection de la peinture de cette façade
- 7 Reprise des fissures, rue Boucicaut, à droite de la fenêtre du 4ème étage + reprise ravalement.
- 8 A vérifier : fissures sur le pignon en pierre au dessus de l'opération voisine.

Travaux dans les logements

- 1 Installation de robinets thermostatiques sur l'ensemble des radiateurs.
- 2 Mise en place d'un tableau avec disjoncteur différentiels dans tous les logements.
Raccordement depuis la nouvelle colonne palière.
Pose d'un bornier de terre raccordé sur la nouvelle colonne palière.
Mise en sécurité de l'ensemble des installations existantes avec fourniture d'un Consuel.
- 3 Remplacement des 2 fenêtres dans l'appartement du RDC (problème de fermeture)

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le

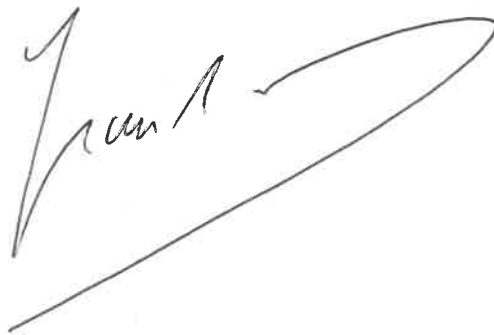
SLO

ID : 092-219200326-20220404-DEL220404_14A-DE

Attestation sur l'honneur de conformité aux normes minimales d'habitabilité

Je soussigné, Fabrice GRANDCLERC, Directeur Général de l'Immobilière du Moulin Vert, atteste sur l'honneur, que l'ensemble immobilier de 21 logements, situé 2, place du Général de Gaulle à FONTENAY-AUX-ROSES (92260), respecte les normes minimales d'habitabilité mentionnées à l'article R443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fait à Paris, le 16 décembre 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrice Grandclerc', is written over a long, thin horizontal line that serves as a signature line.