

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
23 SEPTEMBRE 2020

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Plaine alluviale –
adoption d'un protocole
foncier avec la Ville de
Paris en vue de
l'acquisition de 147
hectares de foncier**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 24 septembre 2020
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 24 septembre 2020
et qu'il est donc exécutoire.

Le 24 septembre 2020

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services


Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt, le 23 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 16 septembre deux mille vingt, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Monsieur GREVET, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ

Avaient donné procuration :

Madame TEA à Monsieur JOLY
Monsieur FOUCHET à Monsieur VENUS
Monsieur MIGEON à Madame HABERT-DUPUIS
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame GOTTI

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20200923-20-E-17-DE
Date de télétransmission : 24/09/2020
Date de réception préfecture : 24/09/2020

N° DE DOSSIER : 20 E 17

OBJET : PLAINE ALLUVIALE – ADOPTION D’UN PROTOCOLE FONCIER AVEC LA VILLE DE PARIS EN VUE DE L’ACQUISITION DE 147 HECTARES DE FONCIER.

RAPPORTEUR : Monsieur VENUS

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Forêt et Seine occupent une place centrale dans le paysage saint-germanoïse. Depuis des siècles, la forêt de Saint-Germain-en-Laye, « une des plus belles du royaume », située dans une boucle de la Seine, a fait l’objet d’attentions renouvelées des rois et empereurs qui se succèdent afin de la protéger.

L’accroissement démographique de Paris oblige à résoudre le problème des eaux d’égout, des eaux ménagères, mais surtout des liquides des fosses d’aisance déversées dans la Seine. Le 2 mars 1876, le conseil municipal de Paris décide que les eaux sales de la ville soient rejetées en forêt de Saint-Germain.

Ce projet recueillera pendant les dix années qui suivent une opposition farouche des habitants et des élus, nécessitant une saisine du dossier par la Chambre, la création d’une commission parlementaire aboutissant à un projet de loi adopté le 4 avril 1889 consacrant la construction d’un aqueduc destiné à diriger les effluents parisiens sur 800 hectares domaniaux situés dans la presqu’île de Saint-Germain-en-Laye engendrant une déforestation de près de 500 hectares. Le 7 juillet 1895, l’aqueduc d’Achères est inauguré et conduit dès lors les eaux d’égout parisiennes depuis l’usine de Colombes jusqu’aux champs d’épandage de la forêt de Saint-Germain-en-Laye.

La « plaine d’Achères » aura ainsi servi de la fin du XIX^{ème} siècle jusqu’au début du XXI^{ème} siècle à l’épandage des eaux usées de la Ville de Paris et d’autres communes de l’agglomération.

L’ouverture en 1940 d’une nouvelle station d’épuration « Seine Aval », plus importante station d’épuration d’Europe, a conduit à l’abandon progressif de la technique d’épandage. Avec l’important projet de refonte du site industriel en cours de construction, le Syndicat Interdépartemental pour l’Assainissement de l’Agglomération Parisienne (SIAAP) n’ayant plus la nécessité de conserver 300 hectares situés les plus à l’ouest, la Ville d’Achères a acquis en 2017 à la Ville de Paris une emprise d’une superficie d’environ 120 hectares en limite nord du territoire communal de Saint-Germain-en-Laye (ce terrain a depuis été recédé à l’EPFIF pour le compte du Département des Yvelines).

La Ville de Paris ayant émis le souhait de céder l’emprise restante, située sur le territoire communal de Saint-Germain-en-Laye, à l’est de la RN 184, au nord de la forêt domaniale et au sud de la limite communale avec la Ville d’Achères, d’une contenance d’environ 147 hectares, les Villes de Paris et de Saint-Germain-en-Laye se sont rapprochées pour étudier les modalités de vente de ces terrains.

Cette acquisition foncière doit permettre à la Ville de Saint-Germain-en-Laye de développer un projet majeur de reconquête écologique à multiples enjeux : réparation d’un passé source de pollutions du sol et du sous-sol, reboisement du site permettant une extension du massif forestier, développement d’un projet de reconquête écologique en adéquation avec les attentes actuelles et à venir, le tout dans une économie de projet permettant à la Ville d’en tirer bénéfice, l’exploitation du gisement de granulats présent dans le sous-sol répondant par ailleurs aux besoins franciliens en la matière.

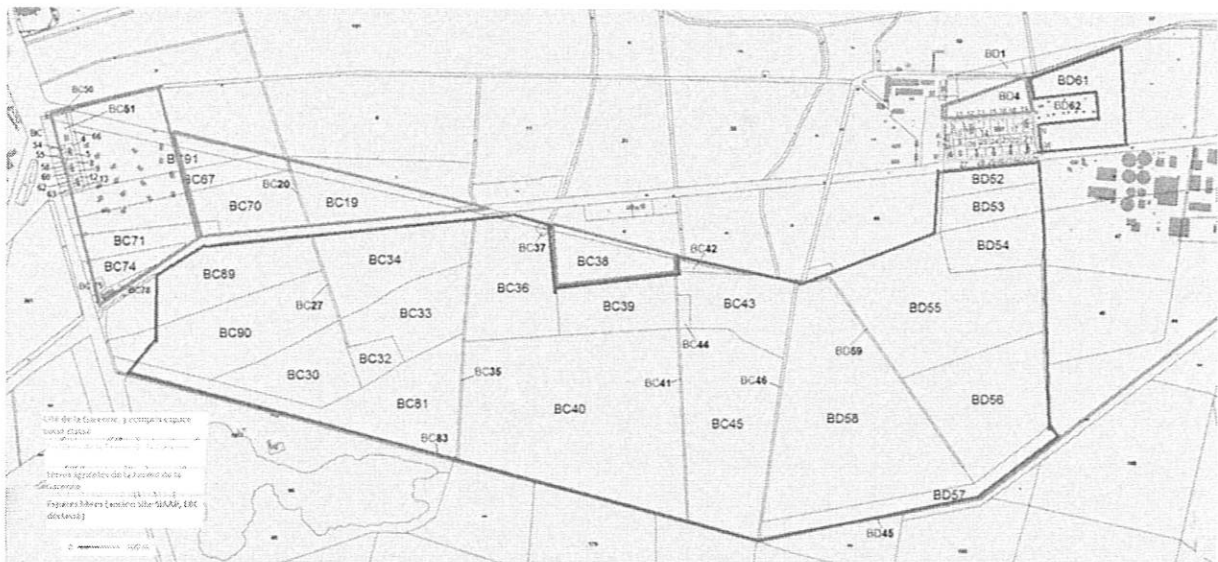
Ce projet majeur pour la préservation de l'environnement, dans un secteur riche de biodiversité, participera par ailleurs pleinement aux grands objectifs régionaux de liaison verte, espace de respiration et continuité écologique (VRE) et fera écho à l'important projet de nouvelle forêt de la plaine de Pierrelaye en cours d'aménagement sur la rive nord de la Seine.

A l'issue des discussions entre les deux Villes de Paris et Saint-Germain-en-Laye, le présent protocole foncier prévoit les principaux termes suivants :

- **Périmètre d'acquisition :**

Le projet d'acquisition porte sur différents lots d'une superficie totale de 1.478.500 m² (sur les 155ha dont est propriétaire la Ville de Paris) représentant 90 parcelles :

- Les anciens terrains d'épandage du SIAAP (rouge),
- Les terres de la ferme de la Garenne (vert),
- La ferme de la Garenne composée de 16 pavillons d'habitations située au nord-est du site à proximité de l'aire d'accueil des gens du voyage (jaune),
- La cité de la Garenne composée de 25 logements de fonction du SIAAP située au nord-ouest du site (bleu).



Le détail des parcelles acquises et leur superficie respective est joint en annexe à la présente délibération.

- **Situation locative :**

Les anciens terrains d'épandage du SIAAP sont libres de toute occupation.

Le bail rural se rapportant à la ferme de la Garenne a été résilié dans le cadre de la vente intervenue au profit de la Ville d'Achères. 15 des 16 pavillons d'habitations sont loués dans le cadre de baux d'habitation et sont transférés à la Ville.

Les pavillons de la cité de la Garenne sont occupés par des agents du SIAAP dans le cadre de concessions de logement. A la demande du SIAAP, la mise à disposition de ce foncier à son profit est conservée pendant une durée de 7 ans à compter de l'acte de vente, soit donc jusqu'à fin 2027. Compte tenu de ce différé de prise de possession, le paiement du prix de la cité de la Garenne est conditionné à la constatation de la libération des emprises par le SIAAP. Il est donc reporté à la fin 2027.

- **Modalités financières :**

Le prix est déterminé par 3 composantes : le foncier, le bâti et la valeur du gisement.

➤ Foncier :

Les discussions entre les deux communes ont permis d'aboutir à un accord sur une valeur vénale des parcelles à céder de 2.9 €/m² (identique au prix des terrains vendus à Achères en 2017).

Dès lors, le prix global du foncier est de 4.287.650,00 € (dont 338 705,50 € payé en 2027 pour la cité de la Garenne).

➤ Valeur du bâti :

Les parties ont trouvé un accord sur un prix unitaire forfaitaire des biens bâtis de 688,50 € pour la ferme de la Garenne et les bâtiments désaffectés de la cité de la Garenne et 1.285,20 € pour les logements de la cité de la Garenne, tenant compte de l'état de dégradation des biens et du fait qu'ils sont, pour une très grande majorité, occupés, et intégrant les accessoires aux bâtiments considérés (dépendances et petit ouvrages divers).

Le prix global du bâti est de 4.381.384,50 € (dont 3.720.425,50 € payé en 2027 pour la cité de la Garenne), se décomposant ainsi :

- 3.386.502,00 € pour les 25 logements de fonction occupés, d'une surface totale de 2.635 m², situés sur le périmètre de la Cité de la Garenne ;
- 333.922,50 € pour les 2 bâtiments non occupés, d'une surface totale de 485 m², situés au sud de la Cité de la Garenne ;
- 660.960,00 € pour les 16 logements d'habitation, d'une surface totale d'environ 960 m², situés sur le périmètre de la Ferme de la Garenne.

➤ Valeur du gisement :

Les modalités de détermination du prix ont été fixées conformément à celui de la vente intervenue avec Achères en 2017.

Le prix du sable sera indexé pour moitié sur l'indice INSEE du coût de la construction et pour l'autre moitié sur l'indice GRA.

Sur la base des emprises que la Ville entend exploiter d'une part, et des études techniques réalisées d'autre part, la Ville sera amenée à payer, sous la forme de deux compléments de prix estimés (sur la base des indices connus à la date de signature du protocole) à :

- 28.290.459,03 € pour les emprises hors cité de la Garenne,
- 1.917.146,54 € pour l'emprise de la cité de la Garenne.

Ce dernier tient compte à la fois de la pollution des sols, du prix d'exploitation du gisement, des taxes d'archéologie préventive et des indexations. Le paiement de ces compléments de prix est conditionné à l'obtention d'un permis d'exploiter purgé de tout recours ainsi qu'à l'absence de prescriptions de fouilles archéologiques. Pour la cité de la Garenne, il est aussi conditionné à la constatation de la libération des emprises par le SIAAP. Il sera versé en trois annuités d'un tiers pour la partie principale et en une fois pour la cité de la Garenne.

Le prix total d'acquisition, en cas de réalisation de l'ensemble des conditions, serait ainsi fixé à 38.876.640, 07 € (sur la base des indices connus).

- **Pollution des sols** :

Compte tenu de la présence de zones de pollution des sols nécessitant un traitement spécifique ou évacuation, la Ville de Paris s'est engagée à rembourser à la Ville les coûts de dépollution sur la base du barème suivant :

Coût des opérations de dépollution menées par la Ville de Saint-Germain-en-Laye (montants hors taxe)	Pourcentage pris en charge par la Ville de Paris	Soit un montant plafond pour la Ville de Paris
En deçà de 4.500.000,00 €	50 %	2.225.000,00 €
De 4.501.000,00€ à 5.000.000,00 €	100 %	500.000,00 €
De 5.001.000,00€ à 5.500.000,00 €	50 %	250.000,00 €
De 5.501.000,00€ à 6.000.000,00 €	20 %	100.000,00 €
Au-delà de 6.000.000,00 €	---	---

Ainsi, à titre d'exemple, si le montant des sommes engagées par la Ville de Saint-Germain-en-Laye pour la dépollution des sols est égal à 5.100.000,00 €, la Ville de Paris prendra en charge la somme de 2.775.000,00 € (2.225.000,00 € + 500.000,00 € + 50.000,00 €).

- **Constitution de servitude** :

Plusieurs servitudes seront créées afin de tenir compte des réseaux nécessaires à l'exploitation du SIAAP et notamment les réseaux d'eau potable, d'eau usées ou de fibre optique.

- **Choix d'un assistant à maîtrise d'ouvrage** :

La Ville de Saint-Germain-en-Laye projette de retenir un assistant à maîtrise d'ouvrage dont les missions principales seront :

- Collecte et analyse critique des données existantes à l'échelle du périmètre de l'étude,
- Collecte, analyse des besoins et des tendances en cours et à venir autour des projets de reconquête écologique en Ile-de-France,
- Définition de la stratégie globale et du montage opérationnel le plus adapté au site à exploiter,

- Définition des contraintes environnementales de l'exploitation, des paramètres optimaux de l'exploitation, d'acheminement des granulats et des conditions de remblaiement,
- Définition d'une stratégie et d'un programme d'actions de reconquête écologique du site,
- Aide à la conclusion du contrat de forage.

- **Calendrier :**

- Octobre 2020 : sélection de l'assistant à maîtrise d'ouvrage
- Novembre 2020 : signature du protocole
- Décembre 2020 : signature de l'acte notarié d'achat et paiement du prix du foncier et du bâti (hors la cité de la Garenne)
- 2021/2022 : sélection de l'opérateur qui exploitera les emprises
- 2023 : obtention de l'autorisation d'exploiter
- 2023/2025 : paiement des compléments de prix (hors cité de la Garenne)
- 2027 : acquisition de la cité de la Garenne

Les services des domaines ont donné à un avis favorable à ces modalités financières par avis du 19 août 2020.

Un budget annexe a été créé et voté précédemment pour le suivi de ce dossier. L'acquisition sera financée par emprunt qui sera remboursé par les redevances d'exploitation à percevoir du futur exploitant.

L'ensemble de ces modalités est traduit dans un protocole foncier qui est annexé à la présente délibération.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal, d'approuver les modalités de ces opérations foncières et d'autoriser Monsieur le Maire à signer les différents actes et les documents se rapportant à ce projet.

DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 1311-9 et suivants, et L. 2241-1 et suivants,

Vu le Code Civil,

Vu le projet de protocole foncier à intervenir avec la Ville de Paris annexé à la présente délibération,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 19 août 2020,

Vu le tableau parcellaire annexé à la présente délibération,

À LA MAJORITÉ, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ votant contre, Madame FRABOULET (procuration à Monsieur GREVET), Monsieur GREVET s'abstenant,

AUTORISE les opérations foncières à intervenir avec la Ville de Paris sur la plaine d'Achères dans les conditions définies ci-avant.

DIT que les frais d'actes relatifs à cette opération sont pris en charge la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le protocole foncier annexé à la présente délibération ainsi que tous documents relatifs à cette opération d'achat, et notamment l'acte de vente à intervenir à la fin de l'année.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois suivant sa publication ou sa notification.

**PROTOCOLE FONCIER ENTRE LA VILLE DE PARIS ET LA
VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

**TERRAINS SITUES SUR LA COMMUNE D'ACHERES
(78260) ET DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100)**

PROJET

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) La **VILLE DE PARIS**, identifiée sous le numéro SIREN 217 500 016,

Représentée par [●●], [●●], domicilié(e) professionnellement à PARIS (13ème arrondissement) 121 avenue de France,

Agissant au nom et pour le compte de la **VILLE DE PARIS**, en vertu :

- tant d'une délégation de signature de Madame la Maire de Paris suivant arrêté municipal en date du [●●], publié au Bulletin Officiel de la Ville de Paris en date du [●●] numéro [●●] pages [●●] à [●●], dont une copie est demeurée ci-annexée,
- qu'en exécution de la délibération du Conseil de Paris n°[●●] en date des [●●], devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le [●●] et de son affichage en l'Hôtel de Ville le [●●], dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le représentant de la Ville de Paris, ès-qualité, déclare qu'à sa connaissance, qu'il n'a reçu à ce jour du représentant de l'Etat et/ou de tiers, aucune notification d'un recours gracieux ou contentieux (y compris au titre du déferé préfectoral) à l'encontre de la délibération susvisée et qu'il n'a pas été procédé au retrait de ladite délibération.

Observation étant ici faite que, le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour. [Clause à éventuellement supprimer en fonction de la date de signature du protocole]

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU REPRESENTANT DE LA VILLE DE PARIS**)

Ci-après dénommée « la Ville de Paris »

D'une part,

ET :

2°) La **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, identifiée sous le numéro SIREN 200086924,

Représentée par Monsieur **Arnaud Périscard**, Maire de la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, domicilié en l'Hôtel de Ville,

Agissant au nom et en sa qualité de Maire de la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Germain-en-Laye en date du 25 mai 2020, rendue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 26 mai 2020, et publiée sous forme d'affichage effectué le 26 mai 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Arnaud PERICARD spécialement habilité en cette qualité à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du Conseil Municipal du [●●] dont une ampliation est demeurée ci-annexée.

La délibération vise un avis des domaines en date du [●●].

Un extrait du registre des délibérations a été transmis au Préfet des Yvelines le [●●] au titre du contrôle de légalité et affiché en Mairie le même jour

Le représentant de la Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas encore écoulé. [Clause à éventuellement supprimer en fonction de la date de signature du protocole]

Par suite de quoi, ladite délibération est devenue exécutoire.

Les Parties reconnaissent que ladite délibération n'est pas encore définitive et par conséquent, qu'elle est susceptible de recours devant la juridiction administrative, ce qui le cas échéant est susceptible d'entraîner son annulation. *[Clause à éventuellement supprimer en fonction de la date de signature du protocole]*

Le représentant de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, ès-qualité, affirme qu'à sa connaissance, qu'il n'a reçu à ce jour du représentant de l'Etat et/ou de tiers aucune notification d'un recours gracieux ou contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles (y compris au titre du déféré préfectoral) à l'encontre de la délibération susvisée et qu'il n'a pas été procédé au retrait de ladite délibération.

(Annexe n°2. **POUVOIRS DU REPRESENTANT DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**)

Ci-après dénommée « la Ville de Saint-Germain-en-Laye »,

D'autre part

2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties attestent par elles-mêmes ou par leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles ont pris ou qu'elles vont prendre aux termes des présentes, et déclarent notamment, chacune en ce qui les concerne :

- qu'elle a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte,
- que la signature et l'exécution du présent acte ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

3. DEFINITIONS

3.1. TERMINOLOGIE – DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Protocole de transfert de droits, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Acte Authentique de Vente ou Acte de Vente : désigne l'acte authentique de vente qui sera signé en cas de réalisation de l'ensemble des Conditions Préalables pendant la période de validité des présentes.

Annexes : désigne l'ensemble des documents annexés au Protocole qui font intégralement partie de celui-ci.

Article(s) : désigne(nt) tout article du Protocole.

Bien(s) ou Emprise(s) foncière(s) : désigne les emprises foncières objet des présentes, plus amplement décrites à l'Article 11.

Condition(s) Préalable(s) : désigne les conditions préalables sous lesquelles le Protocole est conclu, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 16.

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

Délai : désigne la durée de validité du Protocole.

Dossier d'Informations : désigne l'ensemble des documents et informations mis à la disposition de la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** par la **VILLE DE PARIS** via une data room électronique intitulée « Vente Ville de Paris – Ville de Saint-Germain-en-Laye », accessible à partir du site *espacenotarial.com*, jusqu'à la date du [●●], pour lui permettre d'analyser les éléments techniques, fiscaux, environnementaux, administratifs et juridiques des Biens. La liste des pièces du Dossier d'Informations est demeurée ci-annexée (Annexe n°3. **SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS**).

Frais : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de l'Acte de Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments de notaire et frais de publication à l'exclusion de tous les frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que les notaires des Parties. L'ensemble de ces Frais est à la charge de la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**.

Jour(s) Calendaire(s) : désigne le nombre de jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente. Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant.

Partie(s) : désigne, au pluriel, ensemble la **VILLE DE PARIS** et la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** et au singulier, la **VILLE DE PARIS** ou la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**.

Prix de Vente : désigne le prix qui sera stipulé dans l'Acte de Vente, dont les modalités de détermination sont fixées à l'Article 15.2.

Protocole de transfert de droits ou Protocole ou Présentes : désigne le présent contrat aux termes duquel la **VILLE DE PARIS** et la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** conviennent des charges et conditions du transfert de droits envisagé en cas de réalisation des Conditions Préalables.

Transfert de droits : désigne la réalisation par acte authentique de l'accord ayant pour effet de transférer la propriété des Biens à la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, pour lui permettre d'exploiter le gisement de granulats présent dans le tréfonds des Biens.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps du Protocole.

3.2. INTERPRETATION

Pour les clauses du Protocole indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de jours calendaires.

Les titres attribués aux articles et aux Annexes sont donnés à titre indicatif et sont sans valeur juridique. Ils ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations du Protocole.

Toutes les références faites à l'une des Parties comprennent ses successeurs, ayants-droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette Partie, de quelque manière que ce soit.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations des Présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de

courriers antérieurs à la signature des présentes.

Lesquelles, ont conclu le présent Protocole de transfert de droits dont le sommaire est le suivant :

4. SOMMAIRE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES	2
2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE.....	3
3. DEFINITIONS.....	3
3.1. Terminologie – Définitions.....	3
3.2. Interprétation	4
4. SOMMAIRE.....	5
5. EXPOSE – CONTEXTE DE L'OPERATION	8
6. DOSSIER D'INFORMATIONS.....	8
7. INTENTION DES PARTIES : LIMITATION DE GARANTIE	9
8. OBJET DU PROTOCOLE	10
9. NATURE JURIDIQUE ET PORTEE DU PROTOCOLE.....	10
9.1. Engagement des Parties.....	10
9.2. Portée du Protocole de transfert de droits	10
10. EMPRISES FONCIERES A CEDER PAR LA VILLE DE PARIS	10
10.1. Divisions foncières à réaliser préalablement à la vente.....	10
10.2. Incertitude relative aux limites communales des Villes d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye	11
11. DESIGNATION DES BIENS.....	13
11.1. Emprises foncières libres de toute occupation ou location	15
11.1.1. Emprise foncière correspondant à l'ancienne Ferme de la Garenne	15
11.1.2. Emprise foncière anciennement exploitées par le SIAAP	15
11.2. Emprises foncières à ce jour occupées par les agents du SIAAP ou louées par la Ville de Paris	15
11.2.1. Emprise foncière correspondant à la Cité de Garenne.....	15
11.2.2. Emprise foncière correspondant aux logements de la Ferme de la Garenne	16
12. STATUT DOMANIAL.....	18
13. SITUATION DES BIENS AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)..	18
14. DROIT DE PROPRIETE	18
15. MODALITES FINANCIERES.....	19
15.1. Précisions liminaires	19
15.2. Détermination du Prix de vente (hors valeur des granulats).....	19
15.3. Modalités de paiement du Prix de vente	20
15.4. Complément de Prix (ou intéressement) en cas d'obtention d'une autorisation d'exploiter les granulats devenue définitive	21
15.4.1. Autorisation d'exploiter portant sur tout ou partie des Biens destinés à être exploités (hors Cité de la Garenne).....	21
15.4.1.1. Montant du Complément de Prix	21
15.4.1.2. Exigibilité du Complément de Prix	22
15.4.1.3. Calendrier de paiement du Complément de Prix	22
15.4.2. Intéressement en cas d'obtention d'une autorisation d'exploiter les granulats devenue définitive portant sur tout ou partie de la Cité de la Garenne.....	22

15.4.3. Intéressement en cas d'obtention d'une autorisation d'exploiter les granulats devenue définitive portant sur les zones non destinées à être exploitées	24
15.5. Complément de Prix en l'absence d'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation des granulats	25
15.6. Convention des Parties – Remboursement d'une partie des coûts de dépollution	26
15.7. Avis des domaines	26
16. CONDITIONS PREALABLES	26
16.1. Principe des Conditions Préalables	26
16.2. Conditions Préalables auxquelles aucune des Parties ne peut renoncer	27
16.2.1. Absence d'exercice d'un droit de préemption ou de préférence.....	27
16.2.2. Caractère définitif des délibérations du Conseil de Paris et du Conseil municipal de la Ville de Saint-Germain-en-Laye	27
16.2.3. Etablissement d'un procès-verbal de remise des Biens entre le SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE et la Ville de Paris.....	28
16.3. Conditions Préalables au profit exclusif de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.....	28
16.3.1. Situation hypothécaire.....	28
16.3.2. Situation à l'égard des éventuelles servitudes	28
16.3.3. Origine de propriété	28
17. PROPRIETE – JOUISSANCE	28
17.1. Propriété.....	28
17.2. Jouissance	28
18. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE	28
18.1. Contraintes supportées par la Ville de Saint-Germain-en-Laye	28
18.1.1. Le transfert des responsabilités liées à la gestion de la pollution des sols	29
18.1.2. L'état de dégradation d'une partie des emprises et des bâtiments	29
18.1.3. La prise en charge de toute démolition	29
18.2. Garantie d'éviction	29
18.3. Etat des Biens	29
18.4. Contenance	30
18.4.1. Contenance de l'assiette foncière.....	30
18.4.2. Contenance des constructions.....	30
18.5. Autorisations administratives	30
18.6. Absence de travaux ou construction réalisées dans les dix dernières années	30
18.7. Occupation des Biens – Pavillons de la Ferme de la Garenne et de la Cité de la Garenne	30
18.8. Servitudes	30
18.8.1. Servitudes existantes.....	30
18.8.2. Servitudes à constituer aux termes de l'Acte de vente	32
18.8.2.1. Servitude de passage de canalisation - Conduite d'eaux usées DN 500 et réseau de fibre optique.....	32
18.8.2.2. Servitude non aedificandi et non sylvandi - Conduite d'eaux usées DN 500 et réseau de fibre optique	33
18.8.2.3. Servitude de passage de canalisation d'eau potable et de ses ouvrages de sécurité.....	33
18.8.2.4. Servitude de passage de canalisation – Réseau d'assainissement eaux usées de l'aire d'accueil des gens du voyage	34
18.9. Garantie hypothécaire.....	35
18.10. Assurances multirisques	35
18.11. Contentieux	35
18.12. Impôts et taxes.....	35
18.12.1. Principe	35
18.12.2. Taxe foncière	35
18.13. Contrats.....	36
18.13.1. Contrat de gestion.....	36
18.13.2. Contrat de travail.....	36
18.13.3. Contrats et abonnements.....	36
18.13.4. Contrats de fourniture de fluides.....	36

19. DIAGNOSTICS POLLUTION ET DE CARACTERISATION DU GISEMENT DE GRANULATS.....	36
19.1. Documents remis par la Ville de Paris à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.....	36
19.2. Convention des Parties sur les Biens	37
20. ETUDES ET SONDAGES A REALISER PAR LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE.....	38
21. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES	38
22. MERULES.....	39
23. RADON	39
24. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS	39
25. ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES – SITUATION DES BIENS AU REGARD D’UN PLAN D’EXPOSITION AU BRUIT	40
26. ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES.....	41
27. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.....	41
28. DECLARATIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT	42
28.1. Etat environnemental de l'immeuble – Secteurs d'information sur les sols.....	42
28.1.1. Rappel des textes	42
28.1.2. Déclaration de la Ville de Paris	42
28.2. Etat environnemental de l'Immeuble – Installations classées pour la protection de l'environnement.....	42
28.2.1. Rappel des textes	42
28.2.2. Déclaration de la Ville de Paris	43
28.2.2.1. BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)	43
28.2.2.2. BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)	43
28.2.2.3. Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire	43
28.2.2.4. Liste des installations classées pour la protection de l'environnement de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie Unité départementale des Yvelines mis à jour au [••].....	43
28.3. Etat environnemental de l'Immeuble - Déchets	43
28.3.1. Rappel des textes sur les déchets	43
28.3.2. Déclarations de la Ville de Paris	44
28.3.3. Convention des Parties	46
29. CALENDRIER PREVISIONNEL.....	47
30. RAPPROCHEMENT DES PARTIES.....	47
31. DUREE DE VALIDITE DU PROTOCOLE	47
32. FRAIS.....	47
33. LITIGES	47
34. ELECTION DE DOMICILE	47
35. LISTE DES ANNEXES	48
36. DATE, LIEU, SIGNATURE	48

5. EXPOSE – CONTEXTE DE L'OPERATION

La **VILLE DE PARIS** est propriétaire dans la plaine d'Achères, sur le territoire de la commune d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye (Yvelines), lieudits « L'acul de Conflans », « Route de Versailles à Pontoise », « Route des fermes », « Route Centrale » et « Garenne » d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties d'une contenance approximative de 156 hectares.

Cette emprise fait partie d'un tènement foncier plus vaste de 800 hectares, acquis auprès de l'Etat aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet de Seine et Oise, en date du 4 août 1924, dans le but de servir de champ d'épandage pour les eaux usées.

Conformément à l'affectation à laquelle ces terrains étaient destinés, cette emprise foncière a été mise à disposition :

- au profit du **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE** (ci-après « **SIAAP** ») aux termes d'une convention en date du 16 février 1971, modifiée et complétée par divers avenants, afin d'être affectées au transport, à l'épuration et à l'épandage des eaux pluviales et des eaux usées,
- exception faite de l'emprise correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage visée à l'Article 11., qui a été mise à disposition au profit du **SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATIONS MULTIPLES DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** (ci-après « **SIVOM** ») aux termes d'une convention en date du 13 avril 2011, afin de permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage pour le compte des communes de Maisons-Laffitte, du Mesnil le Roi, du Pecq, de Saint-Germain-en-Laye et de Chambourcy.

Il est ici précisé que, par suite de l'entrée en vigueur de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, la compétence « création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » et par voie de conséquence, la convention de mise à disposition ci-dessus rappelée, ont été transférées de plein droit à la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE LA SEINE (CASGBS)** à compter du 1^{er} janvier 2017.

Compte tenu des évolutions techniques et réglementaires, la pratique de l'épandage initialement utilisée a été progressivement abandonnée et un traitement biologique des eaux usées a été mis en œuvre via une station d'épuration située sur la partie est de l'emprise, exploitée par le **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE**.

La partie ouest de l'emprise n'étant plus utile au service public de l'eau, la **VILLE DE PARIS** a engagé des discussions avec la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** intéressée par l'acquisition d'une partie de ces terrains à hauteur de 147 hectares environ ainsi que par l'exploitation du gisement de granulats présent en tréfonds de ces terrains.

Dans ce contexte, les Parties se sont donc rapprochées en vue de conclure le présent Protocole de transfert de droits pour définir le cadre et les conditions d'acquisition par la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** des emprises foncières concernées (ci-après « les Biens »).

6. DOSSIER D'INFORMATIONS

La **VILLE DE PARIS** déclare qu'elle a fait ses meilleurs efforts pour remettre à la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** en vue de la signature des présentes de la façon la plus exhaustive possible, tous éléments en sa possession afin de donner à la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** l'information la plus étendue sur les Biens.

La **VILLE DE PARIS** déclare à cet égard :

- avoir mis de bonne foi à la disposition de la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** via une data room électronique intitulée « Vente Ville de Paris – Ville de Saint-Germain-en-Laye », accessible à partir du site *espacenotarial.com*, l'ensemble des informations lui permettant d'analyser la situation tant juridique que technique, environnementale, fiscale et administrative des Biens Immobiliers, dont la liste constitue l'Annexe n°3. **SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS** des Présentes,
- et qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le Dossier d'Informations sont exactes.

Il s'en suit que la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** et ses conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires eu égard aux caractéristiques des Biens et au projet d'exploitation des gisements de granulats de la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**.

La **VILLE DE PARIS** déclare en outre, n'être en possession d'aucun document et/ou n'avoir eu connaissance d'aucune information, qui serait de nature à contredire ou limiter la portée ou les effets des documents et informations ainsi transmises au titre du Dossier d'Informations.

Le détail du Dossier d'Informations mis à la disposition de la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** arrêté à la date du [●●] est résumé sous forme d'un sommaire demeuré annexé aux présentes après mention.

(Annexe n°3. **SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS**)

Par suite, 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, 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.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

7. INTENTION DES PARTIES : LIMITATION DE GARANTIE

La **VILLE DE PARIS** déclare, au regard du contexte de l'opération, vouloir vendre en l'état, sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à sa charge en faveur de la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, autres que la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil, et celles expressément et limitativement stipulées aux présentes, la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** faisant son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de tous ordres, juridique, technique, locatif, fiscal, administratif et environnemental, affectant ou susceptibles d'affecter les Biens.

Cette absence de garantie constitue pour la **VILLE DE PARIS** une condition essentielle et déterminante de sa volonté de contracter.

Dans ces conditions, la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** reconnaît que la vente interviendra en l'état, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part de la **VILLE DE PARIS** à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil, et de celles expressément et limitativement stipulées à l'Acte de Vente.

Les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent expressément à demander une renégociation des termes et conditions ou la résolution des présentes, dans les conditions de l'article 1195 du Code civil, même en cas de changement de circonstances imprévisible qui rendrait l'exécution de la vente excessivement onéreuse.

Ceci exposé, les Parties ont arrêté les termes du présent Protocole de transfert de droits.

8. OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole de transfert de droits a pour objet :

- de déterminer les opérations préalables et nécessaires à la cession des Biens, plus amplement désignés à l'Article 11,
- et de définir les conditions et les modalités de ladite cession entre la **VILLE DE PARIS** et la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**.

9. NATURE JURIDIQUE ET PORTEE DU PROTOCOLE

9.1. ENGAGEMENT DES PARTIES

Le Protocole est constitutif d'obligations « de faire » réciproques, consistant pour chacune des Parties à mettre en œuvre les moyens et actions nécessaires pour permettre la cession des Biens propriété de la **VILLE DE PARIS** à la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, dans le cadre du calendrier prévisionnel décrit ci-après.

La **VILLE DE PARIS** s'oblige, à compter de la signature du présent protocole, à ne conférer aucun droit réel ou personnel sur les Biens objet des présentes et ne pourra les grever de charge ou d'inscription quelconque.

9.2. PORTEE DU PROTOCOLE DE TRANSFERT DE DROITS

Le Protocole concrétise les différents échanges de courriers intervenus entre les Parties et les différentes discussions intervenues pour la mise au point des présentes. En conséquence, le Protocole se substitue purement et simplement à l'ensemble de ces échanges de courriers et constitue l'accord des Parties relativement aux présentes.

Jusqu'à la signature de l'Acte de Vente, les relations entre les Parties seront régies uniquement par les stipulations du Protocole.

Postérieurement à la Date de Signature, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte de Vente. Il est précisé que, s'il existe une ou plusieurs contradictions entre les stipulations du Protocole et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront.

10. EMPRISES FONCIERES A CEDER PAR LA VILLE DE PARIS

10.1. DIVISIONS FONCIERES A REALISER PREALABLEMENT A LA VENTE

Afin d'individualiser et d'identifier les Biens qui feront l'objet de la cession au profit de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, la signature de l'Acte de Vente sera précédée de l'établissement par un géomètre-expert, de plusieurs documents d'arpentage, dont les frais seront pris en charge par la **VILLE DE PARIS**.

Il est ici précisé que ces documents modificatifs du parcellaire cadastral seront annexés à l'extrait cadastral du modèle 1 délivré par le service du cadastre puis déposés au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique dudit Acte de Vente.

Les opérations de division à réaliser sur la commune de Saint-Germain-en-Laye concernent les parcelles résumées dans le tableau suivant :

Parcelles à diviser préalablement à la signature de l'Acte de Vente		
Section	Numéro	Contenance
BC	67	2ha 74a 59ca
BC	70	4ha 41a 12ca
BC	71	1ha 62a 10ca
BC	80	2ha 11a 75ca
BC	91	4ha 14a 48ca
BD	4	1ha 75a 90ca

BD	5	0ha 18a 70ca
BD	45	0ha 40a 95ca
BD	52	1ha 37a 04ca
BD	53	1ha 74a 00ca
BD	61	7ha 96a 17ca

10.2. INCERTITUDE RELATIVE AUX LIMITES COMMUNALES DES VILLES D'ACHERES ET DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

A l'occasion de l'établissement d'un acte authentique contenant vente par la Ville de Paris au profit de la Ville d'Achères, reçu par Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS, le 5 décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 21 décembre 2017, volume 2017P, numéro 9979, il a été constaté une incertitude sur les limites intercommunales des communes d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye.

Après consultation des planches cadastrales de la section A sur la Ville d'Achères et des sections BC et BD sur la Ville de Saint-Germain-en-Laye, il a été observé un chevauchement des limites cadastrales de ces deux villes.

Les emprises des parcelles concernées par ce chevauchement sont matérialisées sous teinte bleue, orange et verte sur le plan intitulé « Phase 2 – Chevauchement des limites cadastrales (Plan 2) », établi par le Cabinet SELARL MONGRELET-MEURET, Géomètre-Expert, dont le siège social est à Conflans-Sainte-Honorine (78700), 4 rue Arnoult Crapotte, dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°4. PLAN MATERIALISANT LE CHEVAUCHEMENT DES LIMITES COMMUNALES D'ACHERES ET DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE)

Le constat de ce chevauchement a conduit les maires de la Ville d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye à engager une procédure spécifique pour fixer définitivement les limites cadastrales de leurs communes respectives.

Cette procédure n'ayant toutefois pas pu aboutir préalablement à la signature de l'acte de vente au profit de la Ville d'Achères, ni préalablement aux présentes, **les Parties ont, d'un commun accord, décidé de se référer aux limites cadastrales établies par le cadastre napoléonien pour la désignation des Biens objet des présentes.**

A cette fin, elles se sont référées au plan ci-dessus visé établi par le Cabinet SELARL MONGRELET-MEURET susnommé, matérialisant au regard du plan cadastral napoléonien les emprises foncières relevant du territoire de la Ville d'Achères et de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Les emprises concernées sont identifiées sous teintes bleue et orange au plan susvisé, il s'agit de celles situées sur le territoire de la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'après le cadastre napoléonien. C'est la raison pour laquelle elles n'ont pas été comprises dans le périmètre de cession des biens vendus par la Ville de Paris à la Ville d'Achères aux termes de l'acte authentique de vente ci-dessus visé, reçu par Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS, le 5 décembre 2017.

Pour mémoire et pour la bonne compréhension de ce qu'il va suivre, il est reproduit ci-après littéralement et par extrait, la clause particulière intitulée « Limites communales » stipulée dans l'acte de vente au profit de la Ville d'Achères :

« Au regard de l'incertitude sur la délimitation intercommunale susvisée, la cession est autorisée sur le fondement d'un périmètre de cession défini suivant les limites établies par le cadastre napoléonien.

A cette fin, la SELARL MONGRELET-MEURET, géomètres experts, susnommée, a établi un plan matérialisant au regard du plan cadastral napoléonien les emprises foncières

relevant du territoire de la Ville d'ACHERES, d'une part, et de la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, d'autre part.

Il résulte notamment de ce plan de récolement :
d'une part, un chevauchement entre les cadastres des Villes d'ACHERES et de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE de certaines emprises foncières situées à l'Ouest et au Sud des Biens immobiliers de la Phase 2.

Ces emprises sont matérialisées sous teintes bleue et orange du plan susvisé et ne sont pas comprises dans le périmètre de cession des Biens immobiliers de la Phase 2 (car dépendant du territoire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE au regard du plan napoléonien).

d'autre part, un chevauchement entre les cadastres des Villes d'ACHERES et de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE de certaines emprises foncières situées à l'Est des biens immobiliers vendus par la Ville de Paris.

Ces emprises sont matérialisées sous teinte verte du plan susvisé et sont comprises dans le périmètre de cession des Biens immobiliers de la Phase 2 (car dépendant du territoire d'ACHERES au regard du plan napoléonien).

En conséquence, il est prévu ce qui suit :

Hypothèse 1 : La procédure engagée par les Maires des Villes d'ACHERES et de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE visant à établir de manière définitive les limites cadastrales de chacune de leurs Villes aboutit et n'est pas contestée à l'issue d'un délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique de la cession des biens immobiliers objet de la présente note.

Dans ce cas, la Ville de Paris et la Commune d'Achères sont convenues des engagements suivants :

Soit la délimitation définitive ne coïncide pas avec le cadastre napoléonien

- o Discordance en faveur du territoire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (des emprises foncières présumées comprises sur le territoire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ont été vendus à la Commune d'Achères)

Dans ce cas, **la Commune d'Achères ou ses ayants droits devront proposer dans un délai maximum de 3 ans et 6 mois à compter de la signature l'acte de vente des biens immobiliers de la Phase 2, lesdites emprises foncières à la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et ce aux mêmes charges et conditions financières et juridiques que celles de la cession des biens immobiliers objet de la présente note**, sous réserve de l'accord de France Domaine et d'une délibération municipale autorisant ladite vente.

- o Discordance en faveur du territoire d'ACHERES (des emprises foncières présumées comprises sur le territoire d'Achères ne lui ont pas été vendues).

Dans ce cas, la Ville de Paris proposera dans un délai maximum de 3 ans et 6 mois à compter de la signature l'acte de vente des biens immobiliers objet de la présente note, la cession à la Commune d'Achères des emprises exclues à ce jour de la Phase 2 et ce aux mêmes charges et conditions financières et juridiques que celles de la cession des biens immobiliers objet de la présente note, sous réserve de l'accord de France Domaine et d'une délibération municipal autorisant ladite vente.

Toutefois, **dans l'hypothèse où ces emprises auraient préalablement été cédées par la Ville de Paris à la Ville de Saint-Germain-en-Laye, les Parties sont convenues de considérer cette cession comme définitive, sans autre démarche.**

Soit la délimitation coïncide avec le cadastre napoléonien : dans ce cas, aucune revente complémentaire à la Commune d'Achères ou proposition de revente par la Commune d'Achères à la Ville de Saint-Germain-en-Laye ne sera mise en œuvre.

Hypothèse 2 : La procédure ouverte par les Maires des Villes d'ACHERES et de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE visant à établir de manière définitive les limites cadastrales de chacune de leurs Villes n'a pas abouti ou est contestée et ce à l'issue d'un délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente des biens immobiliers objet de la présente note.

Dans cette hypothèse, la Ville de Paris et la Commune d'Achères sont convenues de ne pas procéder au versement d'un éventuel complément de prix. Par ailleurs, la Commune d'Achères (ou ses ayants droit) ne seront pas tenus de proposer la cession des emprises foncières qui pourraient être rattachées au territoire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE. »

Par suite, la Ville de Saint-Germain-en-Laye se reconnaît informée de l'éventuelle cession qui pourrait lui être proposée par la Ville d'Achères, dans l'hypothèse où (i) la procédure engagée par les Maires des Villes d'ACHERES et de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE visant à établir de manière définitive les limites cadastrales de chacune de leurs Villes aboutit et n'est pas contestée avant le 5 décembre 2020, et (ii) la délimitation définitive des limites cadastrales ne coïncideraient pas avec le cadastre napoléonien de sorte que certaines emprises situées sur le territoire de la Ville d'Achères d'après le cadastre napoléonien (emprises matérialisées sous teinte verte au plan figurant en Annexe n°[●●]) cédées par la Ville de Paris aux termes de l'acte susmentionné seraient *in fine* situées sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye.

A contrario, dans l'hypothèse où certaines emprises foncières situées sur le territoire de la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'après le cadastre napoléonien seraient *in fine* situées sur le territoire d'Achères, la Ville de Saint-Germain-en-Laye ne sera tenue d'aucune proposition au profit de la Ville d'Achères ainsi qu'il a été dit aux termes de l'acte susmentionné.

11. DESIGNATION DES BIENS

Les Emprises Foncières sises sur la commune d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye (Yvelines) comprises dans le périmètre de cession sont identifiées dans le tableau récapitulatif demeuré ci-annexé.

(Annexe n°5. TABLEAU RECAPITULATIF DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE)

Ces Emprises Foncières sont matérialisées sous liseré bleu, rouge, vert et jaune au plan de cession de parcelles établi par la **VILLE DE PARIS**, en août 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°6. PLAN MATERIALISANT L'EMPRISE DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE)

Ainsi qu'il a été indiqué dans l'exposé, ces Emprises Foncières dépendent de la station d'épuration d'Achères dénommée « Usine Seine Aval », pour avoir été mises à disposition du **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE** aux termes d'une convention en date du 16 février 1971.

L'activité d'épandage ayant été arrêtée en 2006, ces terrains ne sont plus actuellement utilisés comme champs d'épandage par le **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE**.

Par conséquent, ces Emprises Foncières seront remises à la **VILLE DE PARIS** préalablement à la signature de l'Acte de Vente, ainsi qu'il sera constaté aux termes d'un procès-verbal de remise établi contradictoirement par la **VILLE DE PARIS** et le **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE**.

Il est ici précisé que, l'établissement de ce procès-verbal constitue un préalable indispensable à la signature de l'Acte de Vente, faisant l'objet de la Condition Préalable stipulée à l'Article 16.2.3.

Pour la bonne information de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, la Ville de Paris précise à ce sujet que :

- la convention du 16 février 1971 susvisée, a fait l'objet de huit avenants en date des 20 janvier 1988, 3 décembre 1992, 2 décembre 1993, 31 décembre 2003, 21 décembre 2007, 16 décembre 2009, 18 juillet 2013 et 14 décembre 2017,
- qu'un avenant numéro 9 sera signé par la Ville de Paris et le **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE** suite à l'établissement du procès-verbal de remise, afin de prendre en compte le nouveau périmètre de l'emprise foncière mise à la disposition du **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE**. A titre informatif, la Ville de Paris indique que cet avenant devrait être établi courant 2021.

La **VILLE DE PARIS** fait son affaire personnelle de la signature de cet avenant et garantit la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** de toutes éventuelles conséquences d'une signature de l'avenant postérieurement à l'Acte de Vente, la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** ne pouvant être inquiétée de quelque manière que ce soit au titre du respect des engagements découlant du présent Protocole.

- si plusieurs emprises ne sont à ce jour plus effectivement affectées aux activités du SIAAP, la Ville de Paris ayant par ailleurs depuis mis à disposition ou en location certaines de ces emprises ainsi qu'il sera exposé à l'Article 11.2., le procès-verbal de remise portera sur l'ensemble des Emprises Foncières, lesdites parcelles n'ayant jamais été exclues, depuis la convention d'origine, du périmètre des biens mis à disposition du SIAAP.

Il est par ailleurs précisé qu'à l'extrémité ouest du Site, une emprise foncière située sur le territoire de la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'environ 9.963 m², cadastrée section BD numéros 62 et 63, a été aménagée en aire d'accueil des gens du voyage.

Ainsi qu'il a été rappelé ci-avant dans l'exposé, ces parcelles ont été mises à disposition par la Ville de Paris au profit du SIVOM de Saint-Germain-en-Laye pour une durée de quinze (15) ans suivant l'obtention de la dernière des autorisations administratives préalable à l'ouverture au public de l'aire d'accueil, en vertu d'une convention signée le 13 avril 2011.

Par suite de l'entrée en vigueur de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, la compétence « création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » et par voie de conséquence, la convention de mise à disposition ci-dessus visée, ont été transférées de plein droit à la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOUCLES DE LA SEINE (CASGBS)** à compter du 1^{er} janvier 2017.

La cession des parcelles cadastrées section BD numéro 62 et 63 initialement envisagée au profit de la Ville de Saint-Germain-en-Laye sur le fondement de l'article L. 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, ne pourra donc avoir lieu, cette dernière n'étant plus compétente en matière d'aire d'accueil des gens du voyage.

En conséquence, les Parties ont sollicité la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE LA SEINE** pour que la vente des parcelles cadastrées section BD numéros 62 et 63 intervienne à son profit, sur le fondement de l'article L. 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les modalités de cession au profit de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE LA SEINE** n'ayant pas pu être déterminées préalablement à la

signature des présentes, la **VILLE DE PARIS** déclare faire son affaire personnelle de la vente ou de la conservation des parcelles cadastrées section BD numéros 62 et 63, cette vente n'étant pas conditionnée à la cession des Emprises Foncières objet du présent protocole à la **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**.

11.1. EMPRISES FONCIERES LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU LOCATION

Les parcelles dont les références cadastrales sont ci-après rappelées, matérialisées sous liseré vert et rouge au plan de cession demeuré ci-après annexé (Annexe n°6. **PLAN MATERIALISANT L'EMPRISE DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE**), sont à ce jour libre de toute occupation ou location, ainsi déclaré par la **VILLE DE PARIS** :

11.1.1. Emprise foncière correspondant à l'ancienne Ferme de la Garenne

L'emprise foncière correspondant à l'ancienne Ferme de la Garenne d'une surface d'environ 120.962 m² est figurée sous liseré vert au plan de cession (Annexe n°6. **PLAN MATERIALISANT L'EMPRISE DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE**).

Elle est composée des parcelles situées à **Saint-Germain-en-Laye (78100)**, actuellement cadastrées **section BC numéros 19, 20, 38, 67 p, 70 p, 71 p, 91 p** et **section BD numéros 4 à 34**.

Les terrains dont les références cadastrales ont été ci-avant rappelées, étaient auparavant loués par la Ville de Paris à l'EARL DES TROIS FERMES, en vertu de baux agricoles en date des 7 mars et 23 mai 1973, pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 11 novembre 1973.

Ces baux agricoles ont ensuite été renouvelés tacitement et ont fait l'objet de trois avenants successifs, respectivement en date des 1er août 1982 et 11 février 1983, 17 février et 1er juillet 1986, et 24 janvier 1997.

La Ville de Paris déclare que ces baux sont à ce jour totalement résiliés et s'engage à transmettre à la Ville de Saint-Germain-en-Laye, préalablement à la signature de l'Acte de Vente, tous les éléments relatifs à cette résiliation.

11.1.2. Emprise foncière anciennement exploitées par le SIAAP

L'emprise foncière correspondant aux terrains anciennement utilisés par le SIAAP pour la pratique de l'épandage, d'environ 1.215.703 m² est figurée sous liseré rouge au plan de cession (Annexe n°6. **PLAN MATERIALISANT L'EMPRISE DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE**).

Elle est composée des parcelles situées à **Saint-Germain-en-Laye (78100)**, les parcelles cadastrées savoir : **section BC numéro 27, 30, 32 à 37, 39 à 46, 81, 83, 89 et 90** et **section BD numéros 45, 52 à 59 et 61**.

11.2. EMPRISES FONCIERES A CE JOUR OCCUPEES PAR LES AGENTS DU SIAAP OU LOUEES PAR LA VILLE DE PARIS

11.2.1. Emprise foncière correspondant à la Cité de Garenne

Cette zone pavillonnaire matérialisée sous liseré bleu au plan de cession (Annexe n°6. **PLAN MATERIALISANT L'EMPRISE DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE**), d'environ 116.795 m², supporte diverses constructions dont :

- vingt-cinq (25) pavillons à usage d'habitation occupés par des agents du SIAAP, dont vingt-deux (22) aux termes d'un arrêté d'attribution d'un logement de fonction par nécessité absolue de service, deux (2) aux termes d'un arrêté d'attribution d'un logement de fonction pour utilité de service et un (1) aux termes d'une convention d'occupation précaire,
- des jardins ouvriers et des bâtiments d'activités.

Elle est composée des parcelles situées :

- A **Saint-Germain-en-Laye (78100)**, actuellement cadastrées **section BC numéros 4, 5, 8, 9, 12, 13, 50, 51, 54, 55, 58, 60, 62, 63, 66, 67 p, 70 p, 71 p, 74, 75, 78, 80 et 91 p.**
- A **Achères (78260)**, actuellement cadastrée **section A numéro 140.**

Il est ici précisé que ces parcelles seront cédées dans leur état d'occupation actuel, à charge pour la Ville de Saint-Germain-en-Laye de maintenir lesdits agents du SIAAP en place pendant une durée maximum de sept (7) ans, à compter de la signature de l'Acte de Vente, ce que la Ville de Saint-Germain-en-Laye reconnaît et accepte.

Afin de maintenir les conditions d'occupation telles que connues à ce jour, une convention d'occupation temporaire sera conclue préalablement à la signature de l'Acte de Vente entre la Ville de Paris et le SIAAP, conformément aux termes du projet de convention demeuré ci-annexé.

(Annexe n°7. **PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**)

Il est ici précisé que cette occupation aura lieu à titre gratuit, aucune indemnité d'occupation ou loyer ne pouvant être exigée du SIAAP en contrepartie du droit d'occuper les Biens pendant la période de sept (7) ans visée ci-dessus.

A l'issue de la période d'occupation, les Parties conviennent qu'il sera établi entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et le SIAAP un procès-verbal contradictoire constatant la libération des pavillons de la Cité de la Garenne.

L'établissement de ce procès-verbal constituant le fait générateur du versement de la fraction du Prix de vente afférente à cette partie des Biens, la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage à transmettre à la Ville de Paris, une copie dudit procès-verbal dans un délai maximum de dix (10) Jours ouvrés.

Les Parties précisent à cet égard que les modalités financières développées à l'Article 15 ont été adaptées pour tenir compte de cet engagement, celui-ci impliquant notamment l'impossibilité pour la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'exploiter les gisements de granulats présents en sous-sol tant que les pavillons de la Cité de la Garenne sont occupés.

11.2.2. Emprise foncière correspondant aux logements de la Ferme de la Garenne

Près des anciens bâtiments d'exploitation de la Ferme de Garenne, à l'est du site, une emprise foncière d'environ 24 840 m² matérialisée sous liseré jaune au plan de cession (Annexe n°6. **PLAN MATERIALISANT L'EMPRISE DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE**), sur laquelle sont édifiés huit (8) pavillons à usage d'habitation comportant seize (16) logements.

Elle est composée des parcelles situées à **Saint-Germain-en-Laye (78100)**, actuellement cadastrées **section BD numéros 5 à 35.**

Quinze (15) de ces logements sont à ce jour occupés par des personnes privées, bénéficiaires de baux d'habitation soumis au régime de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, savoir :

Références cadastrales	Adresse	Identité du locataire	Date du bail	Date d'effet du bail	Durée du bail	Provision sur charges	Loyer mensuel
Saint Germain en Laye BD n°34	2 Route Centrale	Mme Michelle MOTTAD ELLI (divorcée LEGEMBRE)	17/10/2014	01/10/2013	6 ans	25,00 €	489,94€

Saint Germain en Laye BD n°33	4 Route Centrale	M. et Mme Avelino RIBEIRO DE MOURA	23/06/2014	01/10/2013	6 ans	30,00 €	431,09€
Saint Germain en Laye BD n°32	6 Route Centrale	Mme Maria MENDES MEITE	20/06/2014	01/10/2013	6 ans	25,00 €	431,09€
Saint Germain en Laye BD n°31	8 Route Centrale	M. et Mme Arsenio TEIXEIRA DA CRUZ	17/07/2014	01/10/2013	6 ans	40,00 €	424,84€
Saint Germain en Laye BD n°30	10 Route Centrale	M. et Mme Manuel RIBEIRO	05/06/2014	01/10/2013	6 ans	60,00 €	537,30€
Saint Germain en Laye BD n°29	12 Route Centrale	Mme Augusta CARDOSO	02/12/2014	01/10/2013	6 ans	25,00 €	427,39€
Saint Germain en Laye BD n°28	14 Route Centrale	M. et Mme Domingos MOREIRA RIBEIRO	07/07/2014	01/10/2013	6 ans	40,00 €	424,84€
Saint Germain en Laye BD n°27	16 Route Centrale	M. Daniel DA MOTA GONCALVES	15/12/2014	01/10/2013	6 ans	40,00 €	424,65€
Saint Germain en Laye BD n°7/8	18 Route Centrale	Mme Maria Emilia RIBEIRO	20/06/2014	01/10/2013	6 ans	25,00 €	349,87€
Saint Germain en Laye BD n°6	20 Route Centrale	Mme Maria de Fatima PEREIRA MAGALHAES	17/07/2014	01/10/2013	6 ans	25,00 €	349,87€
Saint Germain en Laye BD n°12	4 Chemin du Silo, Ferme de la Garenne	M. et Mme Fermezin do DA CRUZ	17/07/2014	01/10/2013	6 ans	40,00 €	456,08€
Saint Germain en Laye BD n°11	2 Chemin du Silo, Ferme de la Garenne	Mme Maria Emilia MENDES	15/09/2014	01/10/2013	6 ans	20,00 €	462,33€
Saint Germain en Laye BD n°15	4 Allée des Tilleuls	M. et Mme Antonio PINTO	30/06/2014	01/10/2013	6 ans	30,00 €	468,57€

Saint Germain en Laye BD n°16	2 Allée des Tilleuls	M. et Mme Serge PINTO	02/12/2014	01/10/2013	6 ans	30,00 €	468,57€
Saint Germain en Laye BD n°19	4 Chemin Forestier	Pas de locataire à ce jour					
Saint Germain en Laye BD n°20	2 Chemin Forestier	M. et Mme Manuel DA CRUZ	05/06/2014	05/06/2014	6 ans	20,00 €	378,17 €

Il est ici précisé que le montant des loyers ci-dessus indiqué pour les baux portant sur les pavillons cadastrés section BD numéros 20, 27 et 33 ne tient pas compte de la révision du loyer intervenue respectivement le 1^{er} février et le 1^{er} juin 2020. Par suite, la Ville de Paris s'oblige à transmettre à la Ville de Saint-Germain-en-Laye les éléments chiffrés actualisés au plus tard à la date de signature de l'Acte de Vente.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare avoir parfaite connaissance de la situation locative des pavillons de la Ferme de la Garenne, par suite de la communication de l'ensemble des pièces locatives qui lui a été faite dès avant ce jour.

A cet égard, il est ici précisé que les parcelles seront cédées dans leur état d'occupation actuel, à charge pour la Ville de Saint-Germain-en-Laye de mettre fin auxdits baux d'habitation conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et de procéder à la démolition des pavillons existants en vue de l'extraction du gisement de granulats présent en sous-sol.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre la Ville de Paris.

12. STATUT DOMANIAL

Les Biens dépendent actuellement du domaine privé de la Ville de Paris.

13. SITUATION DES BIENS AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La partie des Biens située sur le territoire de la Ville d'Achères sont situés en zone N (secteur Nz) du plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2007 et modifié le 26 juin 2016.

La partie des Biens située sur le territoire de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, sont situés en zone N, en secteur Nv et secteur UEa du plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2019.

Etant ici précisé que parmi les Biens situés sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye, une partie d'environ 4.039 m², a fait l'objet en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, d'un classement en zone classée « espace boisé classé » aux termes du plan local d'urbanisme.

14. DROIT DE PROPRIETE

Les Biens appartiennent à ce jour à la Ville de Paris pour les avoir acquis suivant acte administratif en date du 4 août 1924, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Versailles le 7 janvier 1925, volume 308, numéro 9474.

15. MODALITES FINANCIERES

15.1. PRECISIONS LIMINAIRES

Il est expressément rappelé que les modalités financières du Protocole, constituant l'accord des Parties, s'entendent d'un équilibre global reposant :

- au niveau des conditions d'exploitation :
 - par la prise en compte des aléas dits de pollution,
 - par la prise en compte de la durée de l'exploitation, ainsi que des contraintes techniques et réglementaires liées à ces conditions d'exploitation,
 - par le respect de la liberté contractuelle de la Ville de Saint-Germain-en-Laye avec son ou ses exploitants des ressources du site.

- au niveau des conditions économiques :
 - sur la nécessité d'exploiter préalablement les ressources propres au sous-sol du site, de telle sorte que les parties n'entendent se rapprocher que si un bouleversement de cet équilibre trouvait son fondement dans les incidences résultant, notamment, des contraintes ou servitudes administratives, des conséquences quant à l'état d'occupation ci-dessous visé à l'Article 11.2. , des conditions d'exploitation du site, des caractéristiques du sous-sol (environnementales, géologiques), ou encore des paramètres d'évolution du prix.

15.2. DETERMINATION DU PRIX DE VENTE (HORS VALEUR DES GRANULATS)

Le Prix de vente sera déterminé le jour de la date de signature de l'Acte de Vente, en considération du rapport suivant :

- Valeur du m² de terrain libre validé par un avis du service local du domaine co-saisie par les Parties, et en cours de validité lors de la signature de l'Acte de Vente,
- Par la contenance exacte de l'emprise foncière qui sera cédée,
- Augmenté de la valeur des bâtis.

Pour l'application de la présente clause, il est ici précisé que :

- La valeur du m² pour toutes les parcelles (bâties et non bâties) est fixée par les parties à **2,90€ / m²** ;
- La superficie des emprises foncières cédées est déterminée par référence à la contenance cadastrale des parcelles ;
- La valeur du m² pour les surfaces des constructions est fixée à :
 - **688,50€ / m²** pour les logements de la Ferme de la Garenne,
 - **1.285,20€ / m²** pour les logements de la Cité de la Garenne et,
 - **688,50€ / m²** pour les bâtiments désaffectés de la Cité de la Garenne.
- La superficie des constructions est arrêtée entre les Parties à ce jour, savoir :
 - **960 m²** pour les logements de la Ferme de la Garenne,
 - **2.635 m²** pour les logements de la Cité de la Garenne et,
 - **485 m²** pour les bâtiments désaffectés de la Cité de la Garenne.

Ces valeurs au m² sont reprises dans le tableau ci-dessous avec les surfaces des emprises foncières et des constructions correspondantes :

Emprises foncières hors Cité de la Garenne			
Affectation	Nombre de m²	Valeur au m²	Montant
Prix des terrains			
Emprises foncières correspondant à l'ancienne Ferme de la Garenne, aux terrains anciennement exploités par le SIAAP et à la Ferme de la Garenne, respectivement visées aux Articles 11.1.1. , 11.1.2. et 11.2.2.	1.361.705 m ²	2,90€	3.948.944,50€
Prix des constructions			
Logements de la Ferme de la Garenne	960 m ²	688,50€	660.960,00€
Total			4.609.904,50€

Pour ce qui concerne la Cité de la Garenne			
Affectation	Nombre de m²	Valeur au m²	Montant
Prix des terrains			
	116.795 m ²	2,90€	338.705,50€
Prix des constructions			
Logements	2.635 m ²	1.285,20€	3.386.502,00€
Bâtiments désaffectés	485 m ²	688,50€	333.922,50€
Total			4.059.130,00€

Soit à titre indicatif, un prix total de **HUIT MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE TRENTE-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (8.669.034,50 EUR)**.

La cession ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

15.3. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

1. Le Prix de vente sera payable dans les trente (30) jours de la Date de Signature, à l'exception de la fraction du Prix de vente relative à la Cité de la Garenne, qui sera payable dans les trente (30) jours suivant la libération des pavillons de la Cité de la Garenne, cette date étant entendue comme la date d'établissement du procès-verbal contradictoire constatant ladite libération.

2. Le paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, la Ville de Paris requiert la Ville de Saint-Germain-en-Laye de faire effectuer le paiement du prix entre les mains des notaires des Parties, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever les Biens sus désignés.

3. Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains des notaires des Parties dans les plus brefs délais et au plus tard : dans les trente (30) Jours Calendaires de la Date de signature, à l'exception de la fraction du Prix de vente relative à la Cité de la Garenne, qui sera payable dans les trente (30) jours suivant la libération des pavillons de la Cité de la Garenne.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire de la Ville de Paris, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

15.4. COMPLEMENT DE PRIX (OU INTERESSEMENT) EN CAS D'OBTENTION D'UNE AUTORISATION D'EXPLOITER LES GRANULATS DEVENUE DEFINITIVE

15.4.1. Autorisation d'exploiter portant sur tout ou partie des Biens destinés à être exploités (hors Cité de la Garenne)

La Ville de Saint-Germain-en-Laye ayant l'intention d'exploiter le gisement des granulats présent dans le sous-sol d'une partie des Biens, elle (ou un opérateur qui sera ultérieurement désigné) déposera auprès de la Préfecture des Yvelines, une autorisation d'exploiter une carrière de sables et de graviers d'alluvions sur le territoire des communes d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye sur le fondement des articles L. 181-1 et suivants du Code de l'environnement.

Cette demande d'autorisation portera sur tout ou partie des parcelles destinées à exploitées à court ou moyen terme par la Ville de Saint-Germain-en-Laye visées aux Articles 11.1.1., 11.1.2. et 11.2.2., à l'exception de la parcelle cadastrée section BD numéro 61.

15.4.1.1. Montant du Complément de Prix

Par suite, en cas d'exigibilité du Complément de Prix telle que définie à l'Article 15.4.1.2. ci-après, il devra être acquitté, par la Ville de Saint-Germain-en-Laye, un Complément de Prix dont le montant sera déterminé par application de la formule suivante :

$\text{Complément de Prix} = (\text{Surface retenue} \times \text{Hauteur moyenne du gisement} \times \text{Valeur du m}^3 \text{ retenue}) - \text{Abattement forfaitaire}$
--

Pour l'application de la présente clause, il est ici précisé que les termes utilisés dans la formule auront la signification suivante :

Surface retenue : totalité de la superficie des emprises concernées par l'autorisation d'exploiter, déduction faite i) des surfaces ne pouvant faire l'objet d'une exploitation par suite des prescriptions archéologiques, que les vestiges fassent l'objet d'une prescription de conservation sur place ou que leur extraction soient rendue impossible au regard des conséquences économiques et financières qu'elle engendrerait et ii) d'un abattement tarifaire de 10 % de la superficie des parcelles constituant ces emprises, le cas échéant pouvant être augmenté, compte tenu de dispositions administratives limitant de manière plus importante les emprises exploitables, et ce afin de tenir compte des aléas et contraintes techniques environnementales et réglementaires d'exploitation ;

Hauteur moyenne du gisement : hauteur moyenne du gisement exploitable fixée par les parties à 7,50 mètres, déterminée conventionnellement après déduction des couches inexploitable estimées au vu des résultats des sondages géotechniques commandés par la Ville de Paris. Elle est diminuée forfaitairement d'une épaisseur de 2% de la hauteur moyenne du gisement (correspondant à un abattement au titre des contraintes techniques d'exploitation) ;

Valeur du m³ retenue : fixée en 2006 à titre forfaitaire et définitif à 2,625 € pour tenir compte après abattement de l'ensemble des aléas d'exploitation ci-dessus énoncés et de la durée d'exploitation du gisement et correspondant au décompte ci-après :

- Valeur de référence : 5,50€/m³ (étant ici rappelé que cette valeur a d'ores et déjà été déterminée au regard de l'aléa pollution et de cette incidence dans le coût d'exploitation des filons par les sociétés exploitantes, du traitement de cette éventuelle pollution et de la remise en état du site) ;
- Réduction complémentaire de 0,50 €/m³ s'appliquant sur la seule moitié supérieure du gisement et correspondant aux coûts et frais excédentaires pour la dépollution (soit 5,00 €/m³ pour la moitié supérieur du gisement et 5,50 €/m³ pour la moitié inférieure)
- Abattement forfaitaire de 50 % au titre de la durée d'exploitation puisque le paiement interviendra à l'acquisition par anticipation sur les recettes décomptées du forrage comme confirme ci - dessous (soit 2,50€/m³ pour la moitié supérieure

du gisement et 2,75€/m³ pour la moitié inférieure).

Cette valeur du m³ retenue sera indexée au jour de la date effective du paiement pour moitié sur l'indice Insee du coût de la construction et pour l'autre moitié sur l'indice GRA (tout indice supprimé sera remplacé par l'indice qui lui sera substitué ou par l'indice arrêté d'un commun accord entre les Parties). L'indice de base étant le dernier coefficient connu pour chaque indice de référence préalablement à la détermination de la valeur de m³ de granulats retenue, soit respectivement avril 2006 pour l'indice Insee du coût de la construction et mai 2006 pour l'indice GRA et l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature de l'acte complémentaire visé ci-après à l'Article 15.4.1.2. // est ici précisé que, cette indexation pourra jouer à la hausse comme à la baisse.

Abattement forfaitaire : somme arrêtée forfaitairement et à titre définitif par les Parties à DEUX MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT EUROS (2.582.980,00 EUR).

15.4.1.2. Exigibilité du Complément de Prix

Le Complément de Prix sera exigible pendant une période de trente (30) ans à compter de la signature de l'Acte de Vente et ce à compter du plus tardif des deux événements suivants, savoir :

- a) **de la date d'obtention de ladite autorisation d'exploiter purgée de tous recours** ; cette date étant entendue comme celle de la production par la Ville de Saint-Germain-en-Laye à la Ville de Paris de l'ensemble des éléments suivants : [• •]
- b) **de la date de notification du procès-verbal constatant l'achèvement des opérations de fouilles et la remise des emprises concernées à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.**

Les Parties s'engagent dès à présent à régulariser dans les **TRENTE (30) Jours Calendaires** suivant le plus tardif des événements ci-dessus visés, un acte complémentaire contenant constatation de l'exigibilité dudit Complément de prix dans les proportions fixées ci-après.

Les frais dudit acte seront à la charge de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

15.4.1.3. Calendrier de paiement du Complément de Prix

Le Complément de Prix devra être payé par la comptabilité du notaire de la Ville de Paris et du notaire de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, de la manière indiquée ci-après :

- **A concurrence d'un tiers (1/3)** au jour de l'établissement de l'acte complémentaire constatant l'exigibilité dudit Complément de Prix ;
- **A concurrence d'un tiers (1/3)** au plus tard dans les douze (12) mois suivant l'établissement dudit acte complémentaire ;
- **A concurrence d'un tiers (1/3)** au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'établissement dudit acte complémentaire.

15.4.2. Intéressement en cas d'obtention d'une autorisation d'exploiter les granulats devenue définitive portant sur tout ou partie de la Cité de la Garenne

En cas d'obtention d'une autorisation d'exploiter purgée de tout recours une carrière de sables et de graviers d'alluvions sur le fondement des articles L. 181-1 et suivants du Code de l'environnement, portant sur tout ou partie de l'emprise de la Cité de la Garenne visée à l'Article 11.2.1., et ce dans un délai de **trente (30) ans à compter de la signature de l'Acte de Vente**, il devra être acquitté, par la Ville de Saint-Germain-en-Laye, un intéressement dont le montant sera déterminé par application de la formule suivante :

$$\text{Intéressement} = (\text{Surface retenue} \times \text{Hauteur moyenne du gisement} \times \text{Valeur du m}^3 \text{ retenue}) - \text{Abattement forfaitaire}$$

Pour l'application de la présente clause, il est ici précisé que les termes utilisés dans la formule auront la signification suivante :

Surface retenue : totalité de la superficie des emprises concernées par l'autorisation d'exploiter, déduction faite i) des surfaces ne pouvant faire l'objet d'une exploitation par suite des prescriptions archéologiques, que les vestiges fassent l'objet d'une prescription de conservation sur place ou que leur extraction soient rendue impossible au regard des conséquences économiques et financières qu'elle engendrerait et ii) d'un abattement tarifaire de 10 % de la superficie des parcelles constituant ces emprises, le cas échéant pouvant être augmenté, compte tenu de dispositions administratives limitant de manière plus importante les emprises exploitables, et ce afin de tenir compte des aléas et contraintes techniques environnementales et réglementaires d'exploitation ;

Hauteur moyenne du gisement : hauteur moyenne du gisement exploitable fixée par les parties à 7,50 mètres, déterminée conventionnellement après déduction des couches inexploitable estimées au vu des résultats des sondages géotechniques commandés par la Ville de Paris. Elle est diminuée forfaitairement d'une épaisseur de 2% de la hauteur moyenne du gisement (correspondant à un abattement au titre des contraintes techniques d'exploitation) ;

Valeur du m³ retenue : fixée en 2006 à titre forfaitaire et définitif à 2,625 € pour tenir compte après abattement de l'ensemble des aléas d'exploitation ci-dessus énoncés et de la durée d'exploitation du gisement et correspondant au décompte ci-après :

- Valeur de référence : 5,50€/m³ (étant ici rappelé que cette valeur a d'ores et déjà été déterminée au regard de l'aléa pollution et de cette incidence dans le coût d'exploitation des filons par les sociétés exploitantes, du traitement de cette éventuelle pollution et de la remise en état du site) ;
- Réduction complémentaire de 0,50 €/m³ s'appliquant sur la seule moitié supérieure du gisement et correspondant aux coûts et frais excédentaires pour la dépollution (soit 5,00 €/m³ pour la moitié supérieur du gisement et 5,50 €/m³ pour la moitié inférieure)
- Abattement forfaitaire de 50 % au titre de la durée d'exploitation puisque le paiement interviendra à l'acquisition par anticipation sur les recettes décomptées du fortagement comme confirme ci - dessous (soit 2,50€/m³ pour la moitié supérieure du gisement et 2,75€/m³ pour la moitié inférieure).

Cette valeur du m³ retenue sera indexée au jour de la date effective du paiement pour moitié sur l'indice Insee du coût de la construction et pour l'autre moitié sur l'indice GRA (tout indice supprimé sera remplacé par l'indice qui lui sera substitué ou par l'indice arrêté d'un commun accord entre les Parties). L'indice de base étant le dernier coefficient connu pour chaque indice de référence préalablement à la détermination de la valeur de m³ de granulats retenue, soit respectivement avril 2006 pour l'indice Insee du coût de la construction et mai 2006 pour l'indice GRA et l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature de l'acte complémentaire visé ci-après à l'Article 15.4.1.2. // est ici précisé que, cette indexation pourra jouer à la hausse comme à la baisse.

Abattement forfaitaire : somme arrêtée forfaitairement et à titre définitif par les Parties à SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (693.000,00 EUR).

La Ville de Saint-Germain-en-Laye s'oblige à insérer aux actes de vente qu'elle viendrait à consentir portant sur tout ou partie des emprises foncières de la Cité de la Garenne, les stipulations ci-dessus, à titre de stipulation pour autrui, ses sous-acquéreurs devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit de la Ville de Paris, de telle sorte que la Ville de Saint-Germain-en-Laye ne puisse pas être inquiétée ou recherchée ou encore considérée comme solidaire du paiement dudit intéressement à cet égard par la Ville de Paris, sauf manquement à cette obligation d'insertion.

A cet effet, le notaire de la Ville de Saint-Germain-en-Laye notifiera au notaire de la Ville de Paris, les mentions d'insertion en cause par extrait du ou des acte(s) de vente qu'il aura régularisé(s) dans les dix (10) Jours Calendaires de l'acte et imposera pareil engagement des notaires aux termes de chacun desdits actes.

Les Parties intéressées devront régulariser, un acte complémentaire constatant l'exigibilité dudit intéressement, à la plus tardive des trois dates suivantes :

- dans les **trente (30) Jours Calendaires** suivant l'obtention de l'autorisation d'exploiter devenue définitive,
- dans les **trente (30) Jours Calendaires** suivant l'établissement du procès-verbal visé à l'Article 11.2.1. constatant la libération des pavillons de la Cité de la Garenne,
- dans les **trente (30) Jours Calendaires** suivant la date de notification du procès-verbal constatant l'achèvement des opérations de fouilles et la remise des emprises concernées à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Les frais de cet acte complémentaire seront supportés par la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

15.4.3. Intéressement en cas d'obtention d'une autorisation d'exploiter les granulats devenue définitive portant sur les zones non destinées à être exploitées

La Ville de Saint-Germain-en-Laye n'ayant pas l'intention à ce jour d'exploiter le gisement des granulats présent dans le sous-sol du surplus des Biens, savoir : (i) des parcelles classées « espaces boisés classés » cadastrées section BC numéros 74 (partie) et 75 et (ii) de la parcelle cadastrée section BD numéros 61, les Parties sont convenues de la présente clause d'intéressement :

En cas d'obtention d'une ou plusieurs autorisations d'exploiter le gisement des granulats présentant un caractère définitif, et ce dans les **TRENTE (30) années** à compter de la signature de l'Acte de Vente, il devra être acquitté par la Ville de Saint-Germain-en-Laye un intéressement, dont le montant sera déterminé en application de la formule suivante :

$\text{Intéressement} = \text{Surface retenue} \times \text{Hauteur moyenne du gisement} \times \text{Valeur du m}^3 \text{ retenue.}$
--

Pour l'application de la présente clause, il est ici précisé que les termes utilisés dans la formule auront la signification suivante :

Surface retenue : totalité de la superficie des emprises concernées par l'autorisation d'exploiter, déduction faite i) des surfaces ne pouvant faire l'objet d'une exploitation par suite des prescriptions archéologiques, que les vestiges fassent l'objet d'une prescription de conservation sur place ou que leur extraction soient rendue impossible au regard des conséquences économiques et financières qu'elle engendrerait et ii) d'un abattement tarifaire de 10 % de la superficie des parcelles constituant ces emprises, le cas échéant pouvant être augmenté, compte tenu de dispositions administratives limitant de manière plus importante les emprises exploitables, et ce afin de tenir compte des aléas et contraintes techniques environnementales et réglementaires d'exploitation ;

Hauteur moyenne du gisement : hauteur moyenne du gisement exploitable fixée par les parties à 7,50 mètres, déterminée conventionnellement après déduction des couches inexploitable estimées au vu des résultats des sondages géotechniques commandés par la Ville de Paris. Elle est diminuée forfaitairement d'une épaisseur de 2% de la hauteur moyenne du gisement (correspondant à un abattement au titre des contraintes techniques d'exploitation) ;

Valeur du m³ retenue : fixée en 2006 à titre forfaitaire et définitif à 2,625 € pour tenir compte après abattement de l'ensemble des aléas d'exploitation ci-dessus énoncés et de la durée d'exploitation du gisement et correspondant au décompte ci-après :

- Valeur de référence : 5,50€/m³ (étant ici rappelé que cette valeur a d'ores et déjà été déterminée au regard de l'aléa pollution et de cette incidence dans le coût

d'exploitation des filons par les sociétés exploitantes, du traitement de cette éventuelle pollution et de la remise en état du site) ;

- Réduction complémentaire de 0,50 €/m³ s'appliquant sur la seule moitié supérieure du gisement et correspondant aux coûts et frais excédentaires pour la dépollution (soit 5,00 €/m³ pour la moitié supérieur du gisement et 5,50 €/m³ pour la moitié inférieure)
- Abattement forfaitaire de 50 % au titre de la durée d'exploitation puisque le paiement interviendra à l'acquisition par anticipation sur les recettes décomptées du fortagement comme confirme ci - dessous (soit 2,50€/m³ pour la moitié supérieure du gisement et 2,75€/m³ pour la moitié inférieure).

Cette valeur du m³ retenue sera indexée au jour de la date effective du paiement pour moitié sur l'indice Insee du coût de la construction et pour l'autre moitié sur l'indice GRA (tout indice supprimé sera remplacé par l'indice qui lui sera substitué ou par l'indice arrêté d'un commun accord entre les Parties). L'indice de base étant le dernier coefficient connu pour chaque indice de référence préalablement à la détermination de la valeur de m³ de granulats retenue, soit respectivement avril 2006 pour l'indice Insee et mai 2006 pour l'indice GRA et l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature de l'acte complémentaire visé ci-après. Il est ici précisé que, cette indexation pourra jouer à la hausse comme à la baisse.

Les Parties s'engagent dès à présent à régulariser, un acte complémentaire constatant l'exigibilité dudit intéressement, à la plus tardive des deux dates suivantes :

- dans les **TRENTE (30) Jours Calendaires** suivant l'obtention du permis d'exploitation purgé de tous recours,
- dans les **trente (30) Jours Calendaires** suivant la date de notification du procès-verbal constatant l'achèvement des opérations de fouilles et la remise des emprises concernées à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Les frais dudit acte seront à la charge de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Le cas échéant, la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'oblige à insérer les stipulations de la présente clause d'intéressement dans l'acte de vente qu'il viendrait à consentir à son éventuel sous-acquéreur, lequel devra s'obliger audit acte de vente, à respecter lesdites stipulations au profit de la Ville de Paris.

Une copie de cet acte de vente devra ensuite être signifiée à la Ville de Paris par la Ville de Saint-Germain-en-Laye, dans un délai d'un mois suivant la signature de l'acte de vente.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye ne sera pas garant solidaire du respect de cette obligation par son sous-acquéreur s'il lui en a imposé la charge. Toutefois, elle restera responsable à l'égard de la Ville de Paris si elle en avait omis de lui en imposer la charge.

15.5. INTERESSEMENT EN L'ABSENCE D'OBTENTION OU DE MISE EN ŒUVRE DES AUTORISATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DES GRANULATS

Pour le cas où la Ville de Saint-Germain-en-Laye (ou l'opérateur désigné en charge de l'exploitation des granulats) n'obtiendrait pas les autorisations nécessaires à l'exploitation des gisements de granulats telles que décrites à l'Article 15.4. et que la Ville de Saint-Germain-en-Laye viendrait à développer un projet alternatif de valorisation des Biens dans les **TRENTE (30) années suivant de la signature de l'Acte de Vente**, elle s'engage à en informer la Ville de Paris.

Les Parties se rapprocheront alors pour déterminer sur la base de l'économie du projet alternatif (hors foncier), les modalités d'un éventuel intéressement qui reviendrait à la Ville de Paris.

15.6. CONVENTION DES PARTIES – REMBOURSEMENT D’UNE PARTIE DES COÛTS DE DEPOLLUTION

La Ville de Paris s’oblige à verser à la Ville de Saint-Germain-en-Laye dans la limite des plafonds ci-après mentionnés, le montant acquitté par la Ville de Saint-Germain-en-Laye (ou l’opérateur désigné en charge de l’exploitation des granulats) pour la dépollution menée sur les Biens objet des présentes.

Pour la bonne compréhension du tableau ci-après, les Parties conviennent que le coût des opérations de dépollution pour un montant inférieur à 4.500.000,00€ est déjà inclus dans le calcul du montant du Complément de Prix, selon les modalités prévues aux Articles 15.4.1. et 15.4.2.

Pour ce qui concerne la prise en charge des sommes correspondant aux coûts de dépollution supérieurs à 4.500.000,00€, il a été convenu ce qui suit :

Coût des opérations de dépollution (montants hors taxe)	Pourcentage de prise en charge par la Ville de Paris	Montant pris en charge par la Ville de Paris
De 4.501.000,00€ à 5.000.000,00 €	100%	500.000,00 €
De 5.001.000,00€ à 5.500.000,00 €	50%	250.000,00 €
De 5.501.000,00€ à 6.000.000,00 €	20%	100.000,00 €
Au-delà de 6.000.000,00 €	0%	néant

Par suite, la Ville de Paris versera à la Ville de Saint-Germain-en-Laye le montant global de ces sommes sur justificatifs de paiement associés. Etant ici précisé que la Ville de Paris ne remboursera pas à la Ville de Saint-Germain-en-Laye le montant de la TVA qui sera appliquée sur les dépenses liées à la dépollution des biens.

La notion de « coût de dépollution » et les modalités du versement seront précisées par les Parties au terme de l’Acte de Vente. Toutefois, les Parties conviennent d’ores et déjà que le versement devra intervenir dans un délai maximum de trente (30) Jours Calendaires suivant la présentation des justificatifs de paiement associés.

15.7. AVIS DES DOMAINES

Les Présentes ont été précédées d’un avis de la Direction départementale des Finances Publiques des Yvelines – Pôle d’évaluation domaniale délivré le 19 août 2020 sous la référence 2020-551V0610.

16. CONDITIONS PREALABLES

16.1. PRINCIPE DES CONDITIONS PREALABLES

La signature de chaque Acte de Vente sera soumise à la réalisation préalable des Conditions Préalables énoncées ci-après.

En cas de défaillance des Conditions Préalables, les Parties s’accordent pour que la défaillance reste sans effet sur la validité du Protocole tant que ladite défaillance n’est pas invoquée par la Partie au bénéfice de laquelle la Condition Préalable aura été stipulée. Chacune des Parties pourra seule se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai qui court jusqu’à la date d’expiration du Protocole. Toute renonciation à la condition défaillie devra être faite à l’autre Partie par lettre recommandée avec avis de réception expédié avant l’expiration du terme convenu.

En tout état de cause, la signature de l’Acte de Vente, alors que l’accomplissement ou la défaillance des Conditions Préalables n’aurait pas été formellement constatée, vaudra renonciation au bénéfice desdites Conditions Préalables.

Il en sera de même dans le cas où l’accomplissement d’une Condition Préalable stipulée au seul profit de la Ville de Saint-Germain-en-Laye résulterait d’une faute exclusivement

imputable à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

En application des dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, l'accomplissement des Conditions Préalables n'aura aucun effet rétroactif.

16.2. CONDITIONS PREALABLES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

16.2.1. Absence d'exercice d'un droit de préemption ou de préférence

Le Protocole est conclu sous la Condition Préalable qu'aucun droit de préemption ou de préférence, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ou contractuelles, ne soit exercé à l'occasion du Transfert de Droits.

En cas d'existence d'un tel droit, la Ville de Paris s'oblige à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

En tant que de besoin, mandat sera conféré au notaire de la Ville de Paris à l'effet d'établir et de signer, le cas échéant, pour le compte de la Ville de Paris la déclaration d'intention d'aliéner et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de préférence d'acquiescer à des prix et conditions différents de ceux notifiés, à supposer qu'elle soit possible, entraînera le non-accomplissement de la Condition Préalable au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ou de préférence.

En cas d'exercice du droit de préemption ou droit de préférence et quand bien même cette décision venait à être annulée ultérieurement, le Protocole sera caduc de plein droit et les Parties déliées de toute obligation à l'égard de l'une de l'autre.

16.2.2. Caractère définitif des délibérations du Conseil de Paris et du Conseil municipal de la Ville de Saint-Germain-en-Laye

Les présentes sont conclues sous la Condition Préalable du caractère définitif des délibérations du Conseil de Paris n°[●●] en date des [●●] et du Conseil municipal de la Ville de Saint-Germain-en-Laye n°[●●] en date du 23 septembre 2020 visées à l'Article 1.

La justification du caractère définitif des délibérations susvisées résultera :

- de la remise par chacune des Parties à l'autre partie :
 - d'une copie desdites délibérations portant mention de leur transmission en Préfecture,
 - d'une attestation émanant des services de la Mairie de Paris ou de Saint-Germain-en-Laye confirmant l'affichage en Mairie des délibérations susvisées pendant le délai légal et l'absence de tout recours ou déféré préfectoral dans les délais impartis ;
- et d'une attestation de la Mairie de Paris ou de Saint-Germain-en-Laye certifiant ne pas avoir connaissance d'un recours gracieux ou contentieux dans le délai de deux (2) mois à compter du caractère exécutoire de ladite décision. L'autre Partie pourra le cas échéant mandater un huissier afin de consulter le recueil des recours auprès du tribunal administratif compétent.

Les Parties conviennent que le délai de retrait ne sera pas pris en compte pour la justification du caractère définitif des délibérations ci-dessus visées.

16.2.3. Etablissement d'un procès-verbal de remise des Biens entre le SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE et la Ville de Paris

Le Protocole est soumis à la Condition Préalable de l'établissement d'un procès-verbal entre le **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE** et la Ville de Paris constatant que les Biens ne sont plus utiles au service public de l'assainissement francilien et qu'ils peuvent en conséquence être remis en gestion à la Ville de Paris.

La justification de la présente Condition Préalable résultera de la transmission par la Ville de Paris à la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'une copie dudit procès-verbal.

16.3. CONDITIONS PREALABLES AU PROFIT EXCLUSIF DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

16.3.1. Situation hypothécaire

Un état hypothécaire requis sur une période trentenaire devra être fourni et ne pas révéler l'existence d'inscriptions supérieures au Prix de Vente, de commandement de saisie, ou autres empêchements.

16.3.2. Situation à l'égard des éventuelles servitudes

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne devront pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever les Biens et en diminuer sensiblement la valeur ou les rendre impropres à la destination que la Ville de Saint-Germain-en-Laye entend donner.

16.3.3. Origine de propriété

Le Protocole est conclu sous la Condition Préalable qu'il soit établi une origine de propriété régulière et incommutable des Biens remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

17. PROPRIETE – JOUISSANCE

17.1. PROPRIETE

La Ville de Saint-Germain-en-Laye sera propriétaire des Biens à compter de la signature de l'Acte de Vente.

17.2. JOUISSANCE

La Ville de Saint-Germain-en-Laye aura la jouissance des Biens à compter de la signature de l'Acte de Vente, savoir :

- par la prise de possession réelle en ce qui concerne les Biens visés à l'Article 11.1., les Biens étant libre de toute location ou occupation quelconque, débarrassé de tous meubles et objets quelconques non compris aux présentes, ainsi que la Ville de Saint-Germain-en-Laye a pu le constater en visitant les Biens ;
- par la perception des loyers pour ce qui concerne les Biens visés à l'Article 11.2.2., ceux-ci étant actuellement loués en vertu de baux d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 par la Ville de Paris ;
- par la prise de possession réelle à l'issue de la mise à disposition de sept (7) ans en ce qui concerne les Biens visés à l'Article 11.2.1.

18. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

18.1. CONTRAINTES SUPPORTEES PAR LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Les Biens sont vendus en l'état, de sorte que la Ville de Saint-Germain-en-Laye devra

assumer les contraintes suivantes :

18.1.1. Le transfert des responsabilités liées à la gestion de la pollution des sols

Sous réserve des dispositions de l'Article 15.6., la Ville de Saint-Germain-en-Laye prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de pollutions quelconques quelle que soit leur nature et leur ampleur, portant sur l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.

A cet égard, la Ville de Saint-Germain-en-Laye reconnaît être suffisamment avertie et informée par la Ville de Paris de la situation environnementale du sol et du sous-sol des Biens, et renonce à tout recours ou action à l'encontre de la Ville de Paris à ce titre.

18.1.2. L'état de dégradation d'une partie des emprises et des bâtiments

La Ville de Saint-Germain-en-Laye :

- fera son affaire personnelle, sans préjudice de l'application de l'article 15.9 relatif au remboursement d'une partie des coûts de dépollution, de l'état du sol (déchets, dépôts sauvages, remblais, occupations illégales) et du sous-sol des Biens (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, canalisations, drains, et plus généralement de tout ouvrage enterré) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite,

L'état des informations communiquées par la Ville de Paris concernant la présence des réseaux désaffectés, canalisations désactivées, drains d'épandage inutilisés résulte des documents suivants :

[••]

18.1.3. La prise en charge de toute démolition

La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare qu'elle prendra en charge à ses frais et sous sa responsabilité toute démolition nécessaire à la réalisation de son Projet.

18.2. GARANTIE D'EVICION

La Ville de Saint-Germain-en-Laye sera garantie de la part de la Ville de Paris de toute éviction dans les conditions de droit résultant des articles 1626 et suivants du Code civil relatifs à l'effet de garantir une propriété incommutable sur les Biens.

À cet égard, la Ville de Paris déclare :

- qu'aucune mesure d'expropriation n'a été portée à sa connaissance,
- qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Biens notamment par suite de confiscation totale ou partielle, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition,
- que les Biens n'ont pas fait l'objet d'injonction de travaux émanant de l'administration.

18.3. ETAT DES BIENS

La Ville de Saint-Germain-en-Laye, sans préjudice des autres stipulations du Protocole, prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sous réserve du respect des stipulations de l'Article [••], et sauf clauses contraires stipulées aux présentes, sans aucune garantie de la part de la Ville de Paris pour raison :

- . Soit de vices cachés ou apparents,
- . Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, de vestiges ou réseaux divers.

Dans l'hypothèse où subsisteraient dans le sous-sol des Biens des ouvrages, réseaux et/ou installations dont la Ville de Paris ignore l'existence ou la localisation, qu'ils soient actifs ou non, la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'oblige à supporter, avec toutes les charges et obligations qui en résultent, leur présence dans le terrain présentement promis ; le tout sans recours contre la Ville de Paris, de manière que cette dernière ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet pour quelque cause que ce soit, et ce, à l'exception de tout ouvrage, canalisations et/ou équipements actifs dont la conservation serait nécessaire pour l'exercice de l'activité du **SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL POUR L'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE**.

18.4. CONTENANCE

18.4.1. Contenance de l'assiette foncière

La Ville de Paris ne donnera à la Ville de Saint-Germain-en-Laye aucune garantie de contenance du terrain d'assiette des Biens, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

18.4.2. Contenance des constructions

La Ville de Paris ne donnera à la Ville de Saint-Germain-en-Laye aucune garantie de contenance des constructions identifiées dans le périmètre foncier, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

18.5. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

La Ville de Paris déclare qu'elle n'est pas en mesure de fournir les autorisations administratives de construction des bâtiments édifiés sur les terrains vendus.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare être parfaitement informée de cette situation et en faire son affaire personnelle sans recours contre la Ville de Paris.

18.6. ABSENCE DE TRAVAUX OU CONSTRUCTION REALISEES DANS LES DIX DERNIERES ANNEES

La Ville de Paris déclare n'avoir rien construit ou rénové sur les Biens.

18.7. OCCUPATION DES BIENS – PAVILLONS DE LA FERME DE LA GARENNE ET DE LA CITE DE LA GARENNE

La Ville de Paris déclare qu'à la Date de Signature, les Biens visés à l'Article 11. seront cédés dans leur état d'occupation actuel et dans l'état plus amplement précisé au même article.

18.8. SERVITUDES

18.8.1. Servitudes existantes

La Ville de Saint-Germain-en-Laye 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 la Ville de Paris, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi, sous réserve de l'exactitude des déclarations faites par la Ville de Paris aux termes de l'Acte.

A cet égard, la Ville de Paris déclare, qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et de son titre de propriété.

En l'état actuel des informations en possession de la Ville de Paris, savoir connaissance prise :

- des annexes du plan local d'urbanisme de la Ville d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye,
- du certificat d'urbanisme n°CU 078 005 19A0144 délivré par le Maire d'Achères en date du 12 juillet 2019,
- des certificats d'urbanisme n°CU 078 551 19 Z0404, n°CU 078 551 19 Z0405, n°CU 078 551 19 Z0406, n°CU 078 551 19 Z0407, n°CU 078 551 19 Z0408 et n°CU 078 551 19 Z0518, délivrés par le Maire de Saint-Germain-en-Laye en date du 23 juillet 2019,

. lesquels figurent dans le Dossier d'Informations, les Biens sont grevés des servitudes administratives ou d'utilité publique suivantes :

- Servitude résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles (plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée de la Seine et de l'Oise) – Zone verte,
- Servitude relative aux ICPE,
- Servitude résultant de l'établissement du périmètre des zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières abandonnées,
- Servitude relative à l'exploitation du sous-sol

Les Biens sont situés dans une zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières de sables et graviers d'alluvions ainsi qu'il résulte du décret du 11 avril 1969 et de la loi numéro 70-1 du 2 janvier 1970.

Une copie desdits textes est demeurée ci-annexée.

Par ailleurs, il résulte du certificat d'urbanisme délivré par la Mairie d'ACHERES que les Biens sont concernés par une servitude relative à l'exploitation du sous-sol.

Aux termes d'un courrier adressé le 28 janvier 2003 et dont copie est demeurée ci-annexée, la Préfecture des Yvelines a porté à la connaissance de Monsieur le Maire d'ACHERES la liste des éléments nécessaires à la révision du plan local d'urbanisme. Il ressort dudit document ce qui suit littéralement rapporté :

« Servitudes relatives à l'exploitation du sous-sol (I.6) instituées en application du code minier (article 71 à 73) décret n°70-989 du 29 octobre 1970 – décret n°97-181 du 28 février 1997.

La totalité du territoire communal est comprise dans le périmètre de la zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières, de sables et graviers d'alluvions, définie par décret du 11 avril 1969 dont la validité a été indéfiniment prolongée par l'article 35 de la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

Service gestionnaire :

*Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement
5, 7 rue Pierre Lescot
78000 VERSAILLES »*

(Annexe n°8. DOCUMENTATION RELATIVE A L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL)

18.8.2. Servitudes à constituer aux termes de l'Acte de vente

Les Parties s'accordent d'ores et déjà pour constituer à l'occasion de la signature de l'Acte de Vente, toutes les servitudes de droit privé qui s'avèreraient nécessaires à la poursuite de l'activité du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

A cet égard, la Ville de Paris informe la Ville de Saint-Germain-en-Laye qu'elle a interrogé le SIAAP par courrier, sur l'existence éventuelle de drains et conduites en tréfonds des parcelles objet des présentes.

Par courrier en date du 18 juillet 2019, complété par un courriel en date du 16 juillet 2020, dont une copie est demeurée ci-annexé, le SIAAP a mis en évidence l'existence en tréfonds d'une partie des terrains :

- de conduites d'irrigation et d'eaux usées (canalisation DN 300), de drains et d'un fourreau de fibre optique à ce jour inactifs, matérialisés respectivement sous teintes grise et rouge au plan en date du 15 février 2019 établi par le SIAAP et annexé au courrier du 18 juillet 2019 susvisé, intitulé « Plan 40-VRD-PCA-00000-19-079 Parcelles en projet de rétrocession », dont la Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour et vouloir faire son affaire personnelle sans que la Ville de Paris ne puisse être recherchée ni inquiétée sur ce sujet ;
- d'une conduite d'eaux usées DN 500, pour laquelle une servitude de passage de canalisation, une servitude de passage et d'accès ainsi qu'une servitude non aedificandi et non sylvandi devront être constituées,
- d'une canalisation d'eau potable et de ses ouvrages de sécurité (vannes d'isolement, ventouses, vidanges, etc.) alimentant l'usine « Seine Aval », pour lesquels une servitude de passage de canalisation et d'accès devront être constituées,
- du réseau d'assainissement eaux usées de l'aire d'accueil des gens du voyage, pour lequel une servitude de passage de canalisation et d'accès devront être constituées.

(Annexe n°9. **COURRIER DU SIAAP EN DATE DU 18 JUILLET 2019 ET SES ANNEXES**)

(Annexe n°10. **COURRIEL DU SIAAP DU 16 JUILLET 2020 ET SES ANNEXES**)

Ces servitudes devront être constituées selon les principes suivants qui devront être arrêtés plus précisément entre les Parties préalablement à l'Acte de Vente, en fonction des prescriptions complémentaires qui pourraient être formulées par le SIAAP :

18.8.2.1. Servitude de passage de canalisation - Conduite d'eaux usées DN 500 et réseau de fibre optique

Fonds servant :

- Futur propriétaire du fonds servant : la Ville de Saint-Germain-en-Laye
- Identification cadastrale : parcelles cadastrées section BC n°81, n°83, n°35, n°40, n°41, n°45, n°46, BD n°45, n°57 et n°51 sises sur la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Fonds dominant :

- Propriétaire du fonds dominant : la Ville de Paris
- Identification cadastrale : parcelles constituant l'assiette de l'usine « Seine Aval »

Charges et conditions :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant s'engage à constituer au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs ainsi qu'à ses préposés et notamment au Syndicat Interdépartemental de l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), un droit de passage pour une conduite d'irrigation DN 500 souterraine et un réseau de fibre optique souterrain.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de [] et ce exclusivement sur une bande de largeur de [] mètres telle que son emprise est figurée sous teinte [] au plan dressé par les services du SIAAP en date du [] sous le numéro [] ci-après annexé et approuvé par les Parties.

(Annexe n°11. **PLAN DE LA SERVITUDE DE PASSAGE - CONDUITE D'EAU USEES DN 500 - RESEAU DE FIBRE OPTIQUE**)

L'emprise du passage sera figurée sur un plan qui devra être établi par un géomètre au moment de la constitution de ladite servitude.

L'assiette précise et les modalités de cette servitude seront définies ultérieurement entre les Parties.

Conditions financières :

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

18.8.2.2. Servitude non aedificandi et non sylvandi - Conduite d'eaux usées DN 500 et réseau de fibre optique

Fonds servant :

- Futur propriétaire du fonds servant : la Ville de Saint-Germain-en-Laye
- Identification cadastrale : parcelles cadastrées section BC n°81, n°83, n°35, n°40, n°41, n°45, n°46, BD n°45, n°57 et n°51 sises sur la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Fonds dominant :

- Propriétaire du fonds dominant : la Ville de Paris
- Identification cadastrale : parcelles constituant l'assiette de l'usine « Seine Aval »

Charges et conditions :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant s'engage à constituer au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs ainsi qu'à ses préposés et notamment au Syndicat Interdépartemental de l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), une servitude non aedificandi et non sylvandi sur une bande de trois (3) mètres de chaque côté de l'ouvrage du SIAAP, telle que l'emprise est matérialisée sous hachures orange sur les plan et coupes en date de juin 2019, intitulés « Zone de servitudes à constituer au profit du SIAAP – Projet DN 500 – Saint Germain en Laye » dressés par les services du SIAAP, ci-après annexés et approuvés par les Parties.

Ces servitudes non aedificandi et non sylvandi consistera à interdire l'édification de toutes sortes de constructions, même enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que la plantation de tout type de végétaux.

(Annexe n°12. **PLAN ET COUPES DE LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI ET NON SYLVANDI - CONDUITE D'EAU USEES DN 500 - RESEAU DE FIBRE OPTIQUE**)

L'emprise grevée de la servitude non aedificandi et de la servitude non sylvandi sera figurée sur un plan qui devra être établi par un géomètre au moment de la constitution de ladite servitude.

L'assiette précise et les modalités de cette servitude seront définies ultérieurement entre les Parties.

Conditions financières :

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

18.8.2.3. Servitude de passage de canalisation d'eau potable et de ses ouvrages de sécurité

Fonds servant :

- Futur propriétaire du fonds servant : la Ville de Saint-Germain-en-Laye
- Identification cadastrale : parcelles cadastrées section [●●] sises sur la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Fonds dominant :

- Propriétaire du fonds dominant : la Ville de Paris
- Identification cadastrale : parcelles constituant l'assiette de l'usine « Seine Aval »

Charges et conditions :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant s'engage à constituer au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs ainsi qu'à ses préposés et notamment au Syndicat Interdépartemental de l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), un droit de passage d'une canalisation d'eau potable et de ses ouvrages de sécurité souterrains.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de [●●] et ce exclusivement sur une bande de largeur de [●●] mètres telle que son emprise est figurée sous teinte bleue au plan dressé par les services du SIAAP en date du 24 juin 2020 sous le numéro 40-STT-17-651-1-B # ci-après annexé et approuvé par les Parties.

(Annexe n°13. **PLAN DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DE LA CANALISATION D'EAU POTABLE ET DE SES OUVRAGES DE SECURITE**)

L'emprise du passage sera figurée sur un plan qui devra être établi par un géomètre au moment de la constitution de ladite servitude.

L'assiette précise et les modalités de cette servitude seront définies ultérieurement entre les Parties.

Conditions financières :

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

18.8.2.4. Servitude de passage de canalisation – Réseau d'assainissement eaux usées de l'aire d'accueil des gens du voyage

Fonds servant :

- Futurs propriétaires du fonds servant : la Ville de Saint-Germain-en-Laye et la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine
- Identification cadastrale : parcelles cadastrées section BD n°61 et 62 sises sur la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Fonds dominant :

- Propriétaire du fonds dominant : la Ville de Paris
- Identification cadastrale : parcelles constituant l'assiette de l'usine « Seine Aval »

Charges et conditions :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant s'engage à constituer au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs ainsi qu'à ses préposés et notamment au Syndicat Interdépartemental de l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), un droit de passage pour le réseau d'assainissement « eaux usées » de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de [●●] et ce exclusivement sur une bande de largeur de [●●] mètres telle que son emprise est figurée sous teinte [●●] au plan intitulé « Aire d'accueil des gens du voyage – Plan de récolement » établi par les « Sociétés Réunies Bergeon Buret-Galland » dont le siège social est à Saint-Germain-en-Laye, en date du 20 décembre 2012, ci-après annexé et approuvé par les Parties.

(Annexe n°14. **PLAN DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DE L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**)

L'emprise du passage sera figurée sur un plan qui devra être établi par un géomètre au moment de la constitution de ladite servitude.

L'assiette précise et les modalités de cette servitude seront définies ultérieurement entre les Parties.

Conditions financières :

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

18.9. GARANTIE HYPOTHECAIRE

La Ville de Paris déclare et garantit que les Biens sont libres de tout privilège, hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire et droit réel quelconque et qu'en conséquence il n'existe à ce jour aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Biens, notamment aucun commandement de saisie.

La Ville de Paris déclare et garantit que la situation hypothécaire n'est susceptible d'aucun changement.

La Ville de Paris réglera au moyen de la fraction du Prix de Vente payable comptant l'intégralité des sommes qui pourraient être dues à des créanciers régulièrement inscrits et devra justifier à la signature de l'Acte de Vente de l'obtention de l'accord irrévocable des créanciers pour donner mainlevées des inscriptions leur profitant grevant les Biens, lesdites mainlevées devant être établies immédiatement en suite de l'Acte de Vente.

Si lors de la publication de l'Acte de vente ou de la décision judiciaire en tenant lieu, l'état hypothécaire délivré ensuite de cette formalité révélait l'existence d'inscriptions, transcriptions, publicités antérieures ou mentions grevant les Biens du chef de la Ville de Paris et des précédents propriétaires, la Ville de Paris devra rapporter à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions ou le rejet des transcriptions ou publicités et mentions dans le mois de la dénonciation amiable, qui lui aura été faite au domicile ci-après élu.

18.10. ASSURANCES MULTIRISQUES

La Ville de Paris est son propre assureur.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye fera son affaire de la souscription d'une police d'assurances multirisques couvrant les Biens à compter de la Date de Signature.

18.11. CONTENTIEUX

La Ville de Paris déclare qu'il n'est partie en demande ou en défense à ce jour à aucune procédure relative aux Biens et qu'il n'a reçu aucun courrier, notification, ou requête pouvant constituer un pré contentieux concernant les Biens.

18.12. IMPOTS ET TAXES

18.12.1. Principe

La Ville de Saint-Germain-en-Laye acquittera à compter de la Date de Signature, les impôts, taxes, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis au titre de la période postérieure à cette date.

Tous les impôts, taxes, contributions et charges au titre de la période antérieure à cette date resteront à la charge de la Ville de Paris.

18.12.2. Taxe foncière

La Ville de Paris déclare qu'elle s'est régulièrement et intégralement acquittée, annuellement, des taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, sans que la

Ville de Saint-Germain-en-Laye ne puisse être inquiétée ou recherchée à ce titre et ce de quelque manière que ce soit.

S'agissant des taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères au titre de l'année au cours de laquelle la signature de l'Acte de Vente interviendra, la Ville de Paris en est le redevable légal.

En conséquence, la Ville de Paris s'oblige à acquitter les taxes foncières et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au titre de l'année au cours de laquelle la signature de l'Acte de Vente interviendra pour leur totalité dans les délais impartis et à défaut toutes pénalités de retard lui resteraient imputables sans pouvoir en réclamer un quelconque remboursement à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

18.13. CONTRATS

18.13.1. Contrat de gestion

La Ville de Paris déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat de gestion portant sur les Biens.

18.13.2. Contrat de travail

La Ville de Paris déclare qu'aucun contrat de travail n'est "attaché" aux Biens et qu'en conséquence la Vente ne donnera lieu à aucune reprise de personnel au sens des dispositions de l'article L 214-1 du Code du travail et qu'aucun salarié ne peut réclamer le transfert de son contrat de travail à la Ville de Saint-Germain-en-Laye sur le fondement de l'article L 1224-1 du Code du travail.

18.13.3. Contrats et abonnements

La Ville de Paris déclare :

- qu'il n'a pas été conclu de contrat de contrat d'affichage de panneaux publicitaires, d'enseignes et/ou d'installations d'équipements de téléphonie au profit d'opérateurs de télécoms, sur les Biens;
- qu'il n'a pas été conclu de contrats relatifs aux panneaux photovoltaïques ;
- qu'il n'existe pas de contrat de maintenance et/ou d'entretien.

18.13.4. Contrats de fourniture de fluides

La Ville de Paris fera son affaire personnelle de la résiliation de tout contrat relatif à la fourniture de fluides.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye fera son affaire personnelle de la souscription de tout contrat relatif à la fourniture de fluides.

19. DIAGNOSTICS POLLUTION ET DE CARACTERISATION DU GISEMENT DE GRANULATS

19.1. DOCUMENTS REMIS PAR LA VILLE DE PARIS A LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare que la Ville de Paris lui a remis, dès avant la signature des présentes, les études environnementales, diagnostics et rapports suivants via le Dossier d'Informations :

- un diagnostic environnemental intitulé « Diagnostic environnemental d'un terrain d'une certaine d'hectare sur le secteur ouest du parc agricole du SIAAP à Achères (78) » établi en décembre 2003 par la société ANTEA, dont le siège social est à EVRY (Essonne), ZI du Bois Chaland, 63 rue du Bois Chaland ;
- un diagnostic de l'état du sous-sol intitulé « Parcelles (n°BC 74 et BH 112) localisées à SAINT GERMAIN EN LAYE (78) », établi en octobre 2006 par la société HPC ENVIROTEC, dont le siège social est à NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE (Ile-et-Vilaine), 1 rue Pierre Marzin ;

- un rapport d'investigations complémentaires établi en juin 2012 par la société HPC ENVIROTEC, dont le siège social est à NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE (Ile-et-Vilaine), 1 rue Pierre Marzin ;
- un rapport d'investigations complémentaires établi en juillet 2013 par la société HPC ENVIROTEC, dont le siège social est à NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE (Ile-et-Vilaine), 1 rue Pierre Marzin ;
- une étude de risques sanitaires intitulée « Etude environnementale des anciennes plaines d'épandage d'Achères (78), de Triel / Carrières-sous-Poissy (78) et de Mery-sur-Oise / Pierrelaye (95) » réalisée par la société HPC ENVIROTEC, dont le siège social est à NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE (Ile-et-Vilaine), 1 rue Pierre Marzin, ayant pour objet de déterminer les éventuels impacts sanitaires des anciennes pratiques d'épandages des eaux usées sur les populations résidentes des trois plaines d'épandage de la région francilienne ;
- un diagnostic de l'état des milieux, établi le 15 mars 2019 par la société « Bureau Sol Consultants », dont le siège social est à VILLEBON-SUR-YVETTE (Essonne), 14 avenue du Québec, ayant pour objet :
 - o d'affiner la délimitation des spots de pollution définis en 2013 et retenus par la Ville de Paris avec une estimation de leurs sucoût dans le cadre d'une éventuelle évacuation hors site,
 - o de compléter les données sur la qualité du sable alluvionnaires sous-jacents,
 - o et de déterminer la qualité des sols dans une zone complémentaire non investiguée située au nord du site.
- Campagne de reconnaissance des sols de janvier à juin 2016 menée par la société Géotechnique Appliquée Ile de France, dont le siège social est à MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180), 3 avenue des Chaumes, dont l'objectif est dévaluer le volume de gisement (hauteur exploitable et qualité du sable) et les caractéristiques des terrains au droit des zones d'étude (Zone 2 et 3).

19.2. CONVENTION DES PARTIES SUR LES BIENS

La Ville de Saint-Germain-en-Laye reconnaît avoir été en mesure, tant par elle-même qu'avec le concours de ses propres conseils d'étudier les éléments contenus dans les diagnostics susvisés, de procéder à la visite des Biens, et d'apprécier ainsi la situation environnementale du sol et du sous-sol des Biens.

En considération, notamment de ces informations, études, conseils et visites, la Ville de Saint-Germain-en-Laye se reconnaît parfaitement informée et procède à l'acquisition des Biens en l'état, sans aucune garantie à ce titre, sous réserve de ce qui est mentionné à l'Article 15.6.

En conséquence, sous réserve de ce qui est mentionné à l'Article 15.6, la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage irrévocablement à faire son affaire personnelle, sans recours contre la Ville de Paris, des contraintes et des incidences de tous ordres, notamment financières, techniques et juridiques, savoir :

- de la situation environnementale du sol et des sous-sols des Biens,
- d'une éventuelle pollution révélée postérieurement à la signature des présentes ainsi qu'à la régularisation de l'Acte de Vente mais qui ne serait pas mentionnée dans les diagnostics susvisés,
- de la découverte ultérieure de la pollution du sol ou du sous-sol qui, provenant de terrains voisins, serait inconnue à ce jour.

A titre général, la Ville de Saint-Germain-en-Laye reconnaît être suffisamment avertie et informée par la Ville de Paris de la situation environnementale du sol et du sous-sol des Biens et renonce à tout recours ou actions à l'encontre de la Ville de Paris à ce titre et ce quelque soit l'usage futur des Biens.

20. ETUDES ET SONDAGES A REALISER PAR LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE

La Ville de Saint-Germain-en-Laye est autorisée à compter de la signature du Protocole, à mener sur les Biens les études nécessaires à la mise en œuvre de son projet d'extraction du gisement de granulats. Ces études et sondages devront être réalisés en site partiellement occupé, en lien avec la Ville de Paris, et sous réserve des contraintes d'occupation juridique et matérielle du site.

La Ville de Paris autorisera spécifiquement, pour chaque opération de diagnostic, la Ville de Saint-Germain-en-Laye ou l'éventuel futur exploitant dont l'identité reste à déterminer à ce jour, à accéder et à intervenir sur les Biens avec obligation de remise en état en cas de non réalisation de la vente.

Les représentants de la maîtrise d'ouvrage et les prestataires de la Ville de Saint-Germain-en-Laye ne pourront accéder au site qu'après obtention de l'autorisation à solliciter pour chaque intervention auprès de la Ville de Paris avec un préavis de quinze (15) Jours Ouvrés minimum.

La Ville de Paris s'engage à transmettre l'ensemble des données disponibles utiles à l'établissement des diagnostics, et en particulier l'ensemble des données dont elle dispose sur les réseaux présents sur l'ensemble des Biens objet du présent protocole.

21. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions des articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant une obligation à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à chaque acte de vente un dossier technique, la Ville de Paris a remis à la Ville de Saint-Germain-en-Laye, préalablement aux Présentes, un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même Code ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique ;
- Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L 112-11 du même code.

Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, demeureront annexés aux Présentes après mention, les diagnostics techniques établis par la société ALLO DIAGNOSTIC dont le siège social est à MONTROUGE (92120) 62 bis avenue Henri Ginoux, savoir :

- Pour ce qui concerne la Ferme de la Garenne

[• •]

- Pour ce qui concerne la Cité de la Garenne

[• •]

(Annexe n°15. **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**)

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, est jointe aux diagnostics une attestation d'assurance de responsabilité civile du diagnostiqueur.

Pour les diagnostics établis à compter du 1^{er} novembre 2007, demeureront également joints, un certificat de compétences et une déclaration sur l'honneur émanant de l'auteur du diagnostic attestant de la régularité de sa situation au regard des dispositions de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

22. MERULES

Les Parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

La Ville de Paris déclare que les Biens ne sont pas situés dans une zone à risque de mэрules, aucun arrêté préfectoral n'ayant été pris en ce sens, ainsi qu'il résulte d'un courriel établi par la Préfecture des Yvelines, en date du 12 novembre 2019 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

En outre, la Ville de Paris déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tâches de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous les éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se reconnaît parfaitement informée de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre la Ville de Paris.

(Annexe n°16. **COURRIEL DE LA PREFECTURE DES YVELINES RELATIF A L'ABSENCE D'ARRETE PREFECTORAL CONCERNANT LES MERULES**)

23. RADON

En application d'un arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, le territoire national a été divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye est informée qu'au regard de la liste arrêtée par référence aux délimitations administratives, issues du code officiel géographique de l'Institut national de la statistique et des études économiques, en vigueur à la date du 1^{er} janvier 2016, telle qu'elle résulte de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018, que les Biens sont situés en zone 1, à potentiel radon faible.

24. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

En conséquence, la Ville de Paris a fait établir le [••] les états des risques et pollutions prescrits par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du code de l'environnement et de l'article R.125-6 du même code.

Il résulte desdits états des risques et pollutions que :

- Les Biens sont situés / ne sont pas situés dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé ;
- Les Biens sont situés / ne sont pas situés dans le périmètre du plan de prévention des risques miniers prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé ;
- Les Biens sont situés / ne sont pas situés dans le périmètre du plan de prévention des risques technologiques prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé ;
- Les Biens sont situés dans une commune classée en zone de sismicité 1 ;
- Les Biens sont situés / ne sont pas situés dans une zone à potentiel radon de niveau 3 ;
- Les Biens sont situés / ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols.

En application de l'article L.125-5 I du Code de l'environnement, il est annexé aux présentes les états des risques et pollutions des Biens.

Est demeuré annexé aux états des risques et pollutions l'arrêté préfectoral portant désignation des communes d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye en qualité de communes exposées aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités intervenu le 12 février 2019 numéro BDSC 2018/24.

(Annexe n°17. **ETATS DES RISQUES ET POLLUTIONS**)

La Ville de Saint-Germain-en-Laye reconnaît avoir pris lecture personnellement de ces documents annexés et faire son affaire personnelle des prescriptions administratives en résultant, tant par la remise d'une photocopie de ces documents lui en a été faite que par la lecture qui lui en a été donnée.

La Ville de Paris déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

25. ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES – SITUATION DES BIENS AU REGARD D'UN PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Conformément à l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme, la Ville de Paris déclare que les Biens ne sont pas situés dans une zone de bruit, telle que celle-ci est délimitée par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, au sens de l'article L. 112-6 du Code de

l'urbanisme, et ce, ainsi qu'il est par ailleurs confirmé aux termes de l'état des risques et pollutions, constituant l'Annexe n° [●●] des Présentes.

26. ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, les Biens situés sur le territoire de la commune d'Achères sont concernés par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa MOYEN.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée aux présentes.

(Annexe n°18. **CARTOGRAPHIE D'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**)

27. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La Ville de Paris déclare qu'à sa connaissance les Biens ne sont pas situés dans un secteur où existent des vestiges archéologiques connus, et qu'à ce jour l'administration ne lui a notifié aucune prescription de réalisation d'un quelconque diagnostic ou de fouilles sur ce site.

En ce sens, il résulte d'un courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) en date du 17 avril 2020, dont une copie est demeurée ci-après annexée, ce qui suit littéralement rapporté :

« (...)

En réponse à votre demande de renseignements reçue le 31 octobre 2019 concernant la sensibilité archéologique du terrain visé en objet, je vous précise qu'il n'y a pas sur cette ville, à ce jour, de zones de saisine du Préfet de région en application de l'article L.522-5, 2^e alinéa du Code du Patrimoine. »

(Annexe n°19. **COURRIER DE LA DRAC EN DATE DU 17 AVRIL 2020**)

En parallèle de la saisine faite par la Ville de Paris, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a également saisi, par courrier en date du 10 mars 2020, la Direction Régionale des Affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC) d'une demande anticipée, afin de connaître la nécessité de prévoir des prescriptions archéologiques sur les Biens.

Par courrier en date du 2 juin 2020, la Direction Régionale des Affaires culturelles d'Île-de-France lui a répondu ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« (...)

Après examen du dossier, je vous informe que, l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Le projet se situe à l'emplacement de nombreux sites archéologiques (cimetière mérovingien de la Ferme de la Garenne et camp d'entraînement de Louis XIV entre autres). Ce projet donnera lieu à une prescription de diagnostic archéologique. »

Une copie de ce courrier demeure ci-après annexé.

(Annexe n°20. **COURRIER DE LA DRAC EN DATE DU 2 JUIN 2020**)

[Clause à compléter si d'ici la signature du Protocole, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a saisi le Préfet de région d'une demande anticipée de prescription et que celui-ci a prescrit l'établissement d'un diagnostic archéologique, une fouille ou une mesure de modification

de la consistance du projet]

Par suite, et sous réserve des stipulations de l'Article [••], la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'oblige à supporter les conséquences de toute éventuelle découverte fortuite, sans recours, ni garantie contre la Ville de Paris.

28. DECLARATIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

28.1. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

28.1.1. Rappel des textes

Les dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 demeurent 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 de l'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 la 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 ».

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. Il est précisé à l'article R. 125-41 du Code de l'environnement créé par ce décret que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance.

Il ressort de l'article R. 125-27 du Code de l'environnement que les obligations découlant pour le vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement seront applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

28.1.2. Déclaration de la Ville de Paris

La Ville de Paris déclare qu'à ce jour, les Biens ne sont pas situés en secteur d'information des sols, ainsi qu'il est par ailleurs confirmé aux termes de l'état des risques et pollutions, constituant l'Annexe n°17. **ETATS DES RISQUES ET POLLUTIONS**des Présentes.

28.2. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

28.2.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent être informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, stipulant :

« 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 résiliation 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. »

28.2.2. Déclaration de la Ville de Paris

La Ville de Paris reconnaît être informée 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 qui auraient dû l'être.

En conséquence, la Ville de Paris a effectué des vérifications auprès des sites de bases de données suivantes :

28.2.2.1. BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

[• •]

28.2.2.2. BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

[• •]

28.2.2.3. Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement n'a pas révélé l'existence d'ICPE exploitées au droit des terrains objets des présentes, mais a révélé l'existence d'installations classées à proximité des Biens objet des présentes dont notamment celles exploitées par le SIAAP dans l'usine dite « Seine Aval ».

Une copie des recherches faisant apparaître [• •] établissements répertoriés par ailleurs sur le territoire de la commune d'Achères et de Saint-Germain-en-Laye est demeurée annexée aux Présentes.

(Annexe n°21. DOCUMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES)

28.2.2.4. Liste des installations classées pour la protection de l'environnement de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie Unité départementale des Yvelines mis à jour au [• •]

Il résulte de ladite liste que le SIAAP est répertorié dans ladite liste pour l'exploitation d'une station d'épuration.

Un extrait de cette liste est annexé aux Présentes.

(Annexe n°22. TABLEAU DOSSIER ICPE)

28.3. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE - DECHETS

28.3.1. Rappel des textes sur les déchets

Les Parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Au sens du présent chapitre, on entend par 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 [...] »

Etant ici précisé que l'article L.541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] »*

Il est précisé à ce titre, à l'attention de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L.541-1 à L.542-14 et D.541-1 à R.543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement.

En outre, les Parties déclarent être informées des dispositions de l'article L.541-2 du Code de l'environnement, qui dispose que *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre »*.

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

28.3.2. Déclarations de la Ville de Paris

Par suite la Ville de Paris déclare :

- vendre les Biens en l'état,
- qu'elle n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L.541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'Immeuble.

Concernant l'état du sol et en particulier la présence de terres polluées non excavées, la Ville de Paris rappelle les éléments suivants :

Les terrains objets des présentes sont compris pour partie dans le périmètre de l'ancien « Parc Agricole d'Achères » créé par la loi du 4 avril 1889 et un décret du 30 mars 1899 autorisant l'épandage agricole des eaux d'égout de la Ville de Paris sur les champs de la plaine d'Achères.

(Annexe n°23. LOI DU 4 AVRIL 1889 AYANT POUR OBJET L'UTILISATION AGRICOLE DES EAUX D'ÉGOUT DE PARIS ET L'ASSAINISSEMENT DE LA SEINE (AQUEDUX D'ACHERES) ET DECRET DU 30 MARS 1899 DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE LES TRAVAUX DE CANALISATION OU DE DRAINAGE DES EAUX D'ÉGOUT)

L'exploitation des installations d'assainissement d'Achères, comprenant les activités d'épandage, a été confiée au Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) lors de sa création en 1970.

Une note de la direction des services industriels de la Ville de Paris du 26 décembre 1978 et une note de la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche du Ministère de l'Industrie et de l'Aménagement du Territoire du 14 février 1990, décrivant les activités d'épandage dans la plaine d'Achères, sont annexés ci-après pour information.

(Annexe n°24. NOTE DECRIVANT LES ACTIVITES D'EPENDAGE DANS LA PLAINE D'ACHERES)

La Ville de Paris informe par ailleurs la Ville de Saint-Germain-en-Laye :

- qu'un arrêté préfectoral du 31 mars 2000 a précisé que l'exploitation des terrains de la Plaine d'Achères, comprenant notamment les Biens vendus, est interdite pour les cultures légumières et aromatiques destinées ou non à la commercialisation.

Une copie de cet arrêté préfectoral est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

(Annexe n°25. ARRETE PREFECTORAL DU 31 MARS 2000)

- que l'Agence Française de sécurité sanitaire des aliments a émis le 17 octobre 2008 un avis relatif à la valorisation par des filières alimentaires, des sols pollués par les métaux lourds des plaines de Pierrelaye et Achères

Une copie de cet avis est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

(Annexe n°26. AVIS DE L'AGENCE FRANÇAISE DE SECURITE SANITAIRE DES ALIMENTS DU 17 OCTOBRE 2008)

- Un rapport sur la qualité des sols du 13 janvier 2015 établi par la société HPC ENVIROTEC SAS dont le siège social est à SAINT-ERBLON (35230) 1 rue Pierre Marzin – CS 83001 – Noyal Châtillon sur Seiche a indiqué ce qui suit littéralement rapporté :
« La présente étude porte uniquement sur les problématiques liées à rétrocession de terrains à la Ville de Paris par le SIAAP dans le cadre d'un aménagement pour un usage futur non sensible.

L'étude des photographies aériennes historiques a permis de mettre en évidence les principales zones pour lesquelles des dépôts de matériaux divers ou des opérations d'excavations/remblaiement par des matériaux d'origine inconnue ont pu avoir lieu :

- l'angle Nord-Ouest du site où étaient localisées les habitations précaires jusqu'en 1949,
- la périphérie Sud de la cité de la Garenne (angle Sud-Ouest au site) où des jardins familiaux et potentiellement des dépôts de matériaux ont été constatés à partir de 1980,
- la ferme de la Garenne en partie Est et Sud-Est du site présente depuis au moins 1949 (stockage de dépôt de matériels divers notamment en partie Nord de la ferme),
- la cité de la Garenne construite à partir de 1959 en partie Ouest du site,
- les bordures Nord et Nord-Ouest du site à proximité d'un ancien bras de la seine remblayé à partir de 1968,
- la bordure Nord-Est du site correspondant à un ancien bras de la Seine remblayé à partir de 1949.

Les investigations de terrain réalisées du 15 au 19 septembre 2014 (réalisation de 39 sondages et de 4 prélèvements de sols superficiels à la tarière manuelle) ont permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- présence d'un impact généralisé en Eléments Traces Métalliques, les zones les plus impactées étant localisées en partie Nord-Ouest à Sud-Ouest du site et ponctuellement en partie Nord-Est à Sud-Est du site,
- présence d'un impact ponctuel en HAP en bordure Nord-Est du site (ancien bras de la Seine remblayé).

Ces résultats conduisent à recommander les mesures de gestion suivantes :

- dans le cadre de la rétrocession des terrains à la Ville de Paris : mise en œuvre d'une surveillance de la qualité des eaux souterraines au droit du site (pose de 3 piézomètres complémentaires et prélèvements d'échantillons d'eau souterraines pour analyse au laboratoire,
- dans le cadre d'un éventuel réaménagement ultérieur du site : mise en œuvre d'un Plan de Gestion,
- en cas de travaux en sous-sol et d'exportation de matériaux hors site :
 - . Information et application des mesures d'hygiène et de sécurité adaptées pour la protection des travailleurs (réduction de l'exposition par contact direct avec les sols),
 - . Acheminement, après obtention d'une acceptation préalable, des matériaux excavés nécessitant une exportation hors site vers un centre de stockage ou de traitement

adapté ».

Observation étant ici faite que la présente étude s'inscrit dans le cadre d'un aménagement pour un usage futur non sensible conformément au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui prévoit sur cette zone un secteur d'urbanisation conditionnelle comprenant l'extension du port.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

(Annexe n°27. RAPPORT DU 13 JANVIER 2015)

▪ Une évaluation de la qualité des eaux souterraines a été réalisée par ladite société le 12 juillet 2017.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

(Annexe n°28. **EVALUATION DE LA QUALITE DES EAUX SOUTERRAINES EN DATE DU 12 JUILLET 2017**)

La Ville de Paris informe la Ville de Saint-Germain-en-Laye que :

- le SIAAP a engagé une campagne de surveillance de la qualité des eaux souterraines,
- le SIAAP a procédé jusqu'à ce jour audit suivi de la qualité des milieux.

Pour la parfaite information des Parties, il est ci-après littéralement repris les termes de l'article 6 « *Conclusions et bilan de la qualité des eaux souterraines au droit de la zone de rétrocession Nord* » :

« Les résultats obtenus à l'issue des campagnes d'évaluation de la qualité des eaux souterraines permettent également de présenter un bilan de la qualité des eaux souterraines présenté dans le paragraphe suivant. Les éléments d'interprétation ainsi avancés prennent en compte, quand ceci est possible, les résultats des études (étude historique, diagnostic de sols,...) réalisées par ailleurs sur les secteurs concernés.

Les résultats obtenus lors des campagnes de septembre 2015 à mai 2016 permettent de montrer :

- *un impact faible par les Eléments Traces Métalliques (excepté des teneurs significatives en plomb et chrome au droit du piézomètre PzM lors de la campagne de mai 2016), confirmant le caractère faiblement mobilisable / lixiviable de ces substances présentes dans les sols (en lien avec l'irrigation des plaines) mis en évidence lors des investigations (sols) réalisées par notre société en septembre 2014 (rapport HPC-F 2A/2.13.4601 a),*
- *un impact faible par des paramètres inorganiques (composés azotés) probablement en lien avec les activités agricoles exercées sur le secteur, la campagne de mai 2016 n'ayant néanmoins pas mis en évidence de dépassements des valeurs seuils (diminution des concentrations par rapport à la campagne de septembre 2015). »*

Les terrains situés au sud de la route centrale et cadastrés comme il est indiqué ci-dessous n'ont pas fait l'objet d'investigations : [●●]

▪ Les terrains objets des présentes ont fait l'objet d'une étude de gisement réalisée le 31 décembre 2016 par la société GEOTECHNIQUE APPLIQUEE ILE DE FRANCE dont le siège est situé à MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180) 3 avenue des Chaumes.

Une copie de cette étude est demeurée ci-jointe et annexée.

(Annexe n°29. **ETUDE DE GISEMENT**)

28.3.3. Convention des Parties

La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare sur la base des informations fournies par la Ville de Paris :

- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour

analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux mis à sa disposition,

- faire son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines de l'Immeuble,
- renoncer expressément et irrévocablement, à tout recours contre la Ville de Paris sur la base des informations fournies par la Ville de Paris, ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines des Biens.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye reconnaît être informée de la précédente affectation des Bien vendus, des inconvénients et risques éventuels pouvant en résulter. Etant ici rappelé que le prix de cession indiqué à l'Article 15.2. des Présentes a été arrêté notamment en considération de la situation environnementale du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.

En conséquence, la Ville de Saint-Germain-en-Laye :

- s'engage à communiquer à tout éventuel acquéreur desdits biens objets des présentes l'ensemble des informations, études, diagnostics et plus généralement tous les documents susvisés,
- et obligera tout acquéreur à reprendre dans les actes et ventes successifs des biens remis ainsi que dans les actes de location ou de mise à disposition, les informations et documents concernant la qualité des sols et de la nappe figurant ci-dessus.

29. CALENDRIER PREVISIONNEL

Signature de l'Acte de Vente au profit de la Ville de Saint-Germain-en-Laye : **au plus tard le 11 décembre 2020.**

30. RAPPROCHEMENT DES PARTIES

Dans le cas où l'une des clauses du protocole n'était pas respectée, les Parties conviennent de se rapprocher afin de convenir de la suite à donner aux Présentes.

31. DUREE DE VALIDITE DU PROTOCOLE

Le présent Protocole prend effet à compter de sa signature et sera valable jusqu'à la cession de l'ensemble de propriétés parisiennes à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Si l'Acte de Vente ne pouvait être régularisé selon les modalités fixées au terme des Présentes, les Parties se rapprocheront pour déterminer les modalités de poursuite du présent Protocole.

32. FRAIS

Les frais de l'Acte de Vente qui sera la suite des présentes, seront supportés par la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

33. LITIGES

Les Parties conviennent expressément de soumettre les litiges dont la solution ne pourrait être trouvée à l'amiable, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Biens objet du présent protocole.

34. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile, à savoir :

- La **VILLE DE PARIS**, à PARIS (13^{ème} arrondissement), 121 avenue de France – CS 51 388, en ses locaux administratifs ;
- La **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), 86 rue Léon Désoyer, en l'Hôtel de Ville.

35. LISTE DES ANNEXES

- Annexe n°1. POUVOIRS DU REPRESENTANT DE LA VILLE DE PARIS
- Annexe n°2. POUVOIRS DU REPRESENTANT DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
- Annexe n°3. SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS
- Annexe n°4. PLAN MATERIALISANT LE CHEVAUCHEMENT DES LIMITES COMMUNALES D'ACHERES ET DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
- Annexe n°5. TABLEAU RECAPITULATIF DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE
- Annexe n°6. PLAN MATERIALISANT L'EMPRISE DES BIENS OBJET DU PROTOCOLE), sur laquelle sont édifiés huit (8) pavillons à usage d'habitation
- Annexe n°7. PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
- Annexe n°8. DOCUMENTATION RELATIVE A L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL
- Annexe n°9. COURRIER DU SIAAP EN DATE DU 18 JUILLET 2019 ET SES ANNEXES
- Annexe n°10. COURRIEL DU SIAAP DU 16 JUILLET 2020 ET SES ANNEXES
- Annexe n°11. PLAN DE LA SERVITUDE DE PASSAGE - CONDUITE D'EAU USEES DN 500 - RESEAU DE FIBRE OPTIQUE
- Annexe n°12. PLAN ET COUPES DE LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI ET NON SYLVANDI - CONDUITE D'EAU USEES DN 500 - RESEAU DE FIBRE OPTIQUE
- Annexe n°13. PLAN DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DE LA CANALISATION D'EAU POTABLE ET DE SES OUVRAGES DE SECURITE
- Annexe n°14. PLAN DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DE L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE
- Annexe n°15. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES
- Annexe n°16. COURRIEL DE LA PREFECTURE DES YVELINES RELATIF A L'ABSENCE D'ARRETE PREFECTORAL CONCERNANT LES MERULES
- Annexe n°17. ETATS DES RISQUES ET POLLUTIONS
- Annexe n°18. CARTOGRAPHIE D'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES
- Annexe n°19. COURRIER DE LA DRAC EN DATE DU 17 AVRIL 2020
- Annexe n°20. COURRIER DE LA DRAC EN DATE DU 2 JUIN 2020
- Annexe n°21. DOCUMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES
- Annexe n°22. TABLEAU DOSSIER ICPE
- Annexe n°23. LOI DU 4 AVRIL 1889 AYANT POUR OBJET L'UTILISATION AGRICOLE DES EAUX D'EGOUT DE PARIS ET L'ASSAINISSEMENT DE LA SEINE (AQUEDUX D'ACHERES
- Annexe n°24. NOTE DECRIVANT LES ACTIVITES D'EPENDAGE DANS LA PLAINE D'ACHERES
- Annexe n°25. ARRETE PREFECTORAL DU 31 MARS 2000
- Annexe n°26. AVIS DE L'AGENCE FRANÇAISE DE SECURITE SANITAIRE DES ALIMENTS DU 17 OCTOBRE 2008
- Annexe n°27. RAPPORT DU 13 JANVIER 2015
- Annexe n°28. EVALUATION DE LA QUALITE DES EAUX SOUTERRAINES EN DATE DU 12 JUILLET 2017
- Annexe n°29. ETUDE DE GISEMENT

36. DATE, LIEU, SIGNATURE

Fait à [●●], le [●●]

En **DEUX (2)** exemplaires originaux.

Paraphes	Signatures

VILLE DE PARIS [●●]		
VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE [●●]		

PROJET

Direction départementale des Finances publiques
des Yvelines
Pôle d'Évaluation Domaniale
16 avenue de Saint Cloud
78011 Versailles cedex
Téléphone : 01.30.84.57.41
Mél. : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Serge FLAUD
Téléphone : 06 79 87 51 87
Réf. LIDO : 2020-551V0610
Réf. DS : 2224639

MONSIEUR LE MAIRE
HOTEL DE VILLE
16 rue de Pontoise
BP 10101
78101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX

Versailles, le **19 AOÛT 2020**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAINS EN ZONE N COMPORTANT DES BÂTIS.

ADRESSE DU BIEN : ROUTE CENTRALE DES NOYERS- CITÉ DE LA GARENNE ET FERME DE LA GARENNE À SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

VALEUR VÉNALE :

- Pavillons de la Cité de Garenne : 1 680 € / m², soit 1 428 € / m² après abattement de 15 % pour vente en bloc ;
- Maisons situées à la Ferme de la Garenne et les bâtiments administratifs : 900 € / m², soit 765 € / m² après abattement de 15 % pour vente en bloc ;
- Terrains d'épandage et Terrain en forme de U couché sur la gauche situé à proximité de l'aire d'accueil des gens du voyage : 2,87 € / m², soit 2,44 € / m² après abattement de 15 % pour vente en bloc.

CES VALEURS SONT ASSORTIES D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %

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

1 – SERVICE CONSULTANT :

AFFAIRE SUIVIE PAR : MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Mme Nathalie MARIETTE – nathalie.mariette@saintgermainenlaye.fr

2 – Date de consultation	: 04/08/2020
Date de réception	: 04/08/2020
Date de visite	: Sans visite
Dossier complet	: 04/08/2020

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

Acquisition par la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE d'une emprise de 148 ha de biens bâtis et non bâtis à la ville de PARIS, avec paiement sous forme de complément de prix pour la valeur des gisements, après l'obtention, par la ville de Saint-Germain-en-Laye, des autorisations d'exploitation purgées de tout recours.

L'accord entre les deux villes sur cette opération a donné lieu à l'avis domanial 2019-551V1200 en date du 15 novembre 2019.

Les modalités de cette cession ont été modifiées. La Ville de Paris et la ville de Saint-Germain-en-Laye sollicitent une nouvelle estimation de la valeur vénale de ce foncier, afin de pouvoir présenter le dossier à l'approbation des conseils municipaux septembre 2020. Les modifications portent sur :

- l'actualisation du périmètre foncier pour tenir compte des limites périphériques,
- l'ajout et retrait de plusieurs parcelles cadastrales.

Dans le courrier de co-saisine par les villes de Paris et de Saint-Germain-en-Laye, il est demandé, en raison de l'importance des superficies en causes et des ajustements possibles d'ici la signature de l'acte authentique, d'indiquer des valeurs unitaires au m² du foncier.

Contexte :

La Ville de PARIS est actuellement propriétaire, sur le territoire de les communes de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et d'ACHERES d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties.

Certaines parcelles étaient louées à l'EARL des TROIS FERMES, détentrice de plusieurs baux à ferme : pour la FERME DU BARRAGE ET DE LA BALLASTIERE sur la commune d'ACHERES et pour la FERME DE LA GARENNE sur les communes de ST-GERMAIN-EN-LAYE, ACHERES et CONFLANS-STE-HONORINE.

La ville de PARIS souhaite céder ces parcelles pour permettre l'exploitation des gisements du sous-sol. L'exploitation sera suivie d'une opération de reconquête écologique.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles cadastrées :

- BC 4 – 438 m²
- BC 5 – 427 m²
- BC 8 – 568 m²
- BC 9 – 530 m²
- BC 12 – 414 m²
- BC 13 – 402 m²
- BC 19 – 32 871 m²
- BC 20 – 812 m²
- BC 27 – 1 430 m²
- BC 30 – 36 105 m²
- BC 32 – 9 606 m²
- BC 33 – 39 575 m²
- BC 34 – 52 660 m²
- BC 35 – 2 855 m²
- BC 36 – 58 133 m²
- BC 37 – 862 m²
- BC 38 – 26 503 m²
- BC 39 – 36 580 m²
- BC 40 – 193 226 m²
- BC 41 – 3 018 m²
- BC 42 – 4 004 m²
- BC 43 – 38 335 m²
- BC 44 – 2 260 m²
- BC 45 – 95 816 m²
- BC 46 – 3 215 m²
- BC 50 – 429 m²
- BC 51 – 2 866 m²

- BC 54 – 220 m²
- BC 55 – 193 m²
- BC 58 – 113 m²
- BC 60 – 104 m²
- BC 62 – 206 m²
- BC 63 – 178 m²
- BC 66 – 2 106 m²
- BC 67 – 27 459 m²
- BC 70 – 44 112 m²
- BC 71 – 16 210 m²
- BC 74 – 10 267 m²
- BC 75 – 899 m²
- BC 78 – 1 847 m²
- BC 80 – 21 175 m²
- BC 81 – 70 093 m²
- BC 83 – 4 650 m²
- BC 89 – 48 897 m²
- BC 90 – 63 914 m²
- BC 91 – 41 448 m²
- BD 4 – 17 590 m²
- BD 5 – 1 870 m²
- BD 6 – 534 m²
- BD 7 – 548 m²
- BD 8 – 1 059 m²
- BD 9 – 480 m²
- BD 10 – 660 m²
- BD 11 – 523 m²
- BD 12 – 626 m²
- BD 13 – 564 m²
- BD 14 – 1 186 m²
- BD 15 – 890 m²
- BD 16 – 961 m²
- BD 17 – 1 150 m²
- BD 18 – 526 m²
- BD 19 – 551 m²
- BD 20 – 485 m²
- BD 21 – 865 m²
- BD 22 – 700 m²
- BD 23 – 688 m²
- BD 24 – 693 m²
- BD 25 – 685 m²
- BD 26 – 857 m²
- BD 27 – 585 m²
- BD 28 – 507 m²
- BD 29 – 516 m²
- BD 30 – 504 m²
- BD 31 – 506 m²
- BD 32 – 497 m²
- BD 33 – 491 m²
- BD 34 – 494 m²
- BD 35 – 940 m²
- BD 45 – 4 095 m²
- BD 52 – 13 704 m²
- BD 53 – 17 400 m²
- BD 54 – 26 329 m²
- BD 55 – 102 899 m²

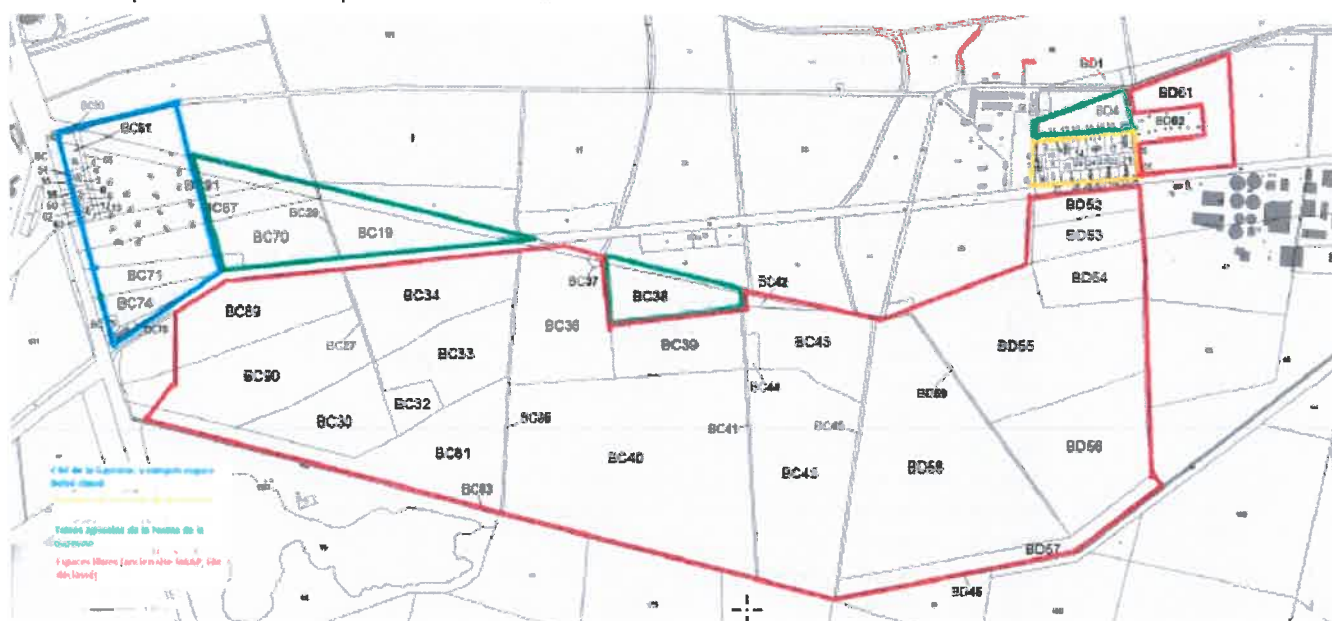
- BD 56 – 70 924 m²
- BD 57 – 25 472 m²
- BD 58 – 157 126 m²
- BD 59 – 3 260 m²
- BD 61 – 79 617 m²
- A 140 – 12 289 m²

La contenance totale est de 1 550 877 m², cependant, la surface estimée totale du périmètre de cession est de 1 478 500 m².

Description des biens :

Les terrains à céder par la Ville de Paris, d'une superficie d'environ 148 ha, sont bordés à l'ouest, par la RN 184, à l'est, par l'usine de traitement des boues du SIAAP, au nord, par d'anciennes emprises de la Ville de Paris vendues en 2017 à Achères et, au sud, par la forêt de Saint-Germain-en-Laye.

Pour faciliter la description des biens, ces derniers seront décomposés en plusieurs secteurs représentés sur le plan ci-dessous :



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires : Ville de PARIS

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone N du PLU approuvé le 21/02/2019 : Correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune tels que la forêt domaniale [...]

La zone N comprend trois secteurs :

- Le secteur Na, considéré comme un Secteur de Taille et Capacité Limités (STECAL), qui correspond au site de la Maison d'Éducation de la Légion d'Honneur implanté au milieu de la forêt ayant vocation à être préservé tout en pouvant évoluer dans le respect de l'environnement
- Le secteur Ni qui correspond aux espaces naturels ayant vocation à accueillir des activités de loisirs (étang du Corra, piscine intercommunale, terrains de sport)

– Le secteur Nv qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage au nord du territoire communal. »

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour cette étude, il a été choisi de retenir la comparaison de biens similaires.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabelle Gerval', is positioned above the printed name.

L'administratrice générale des Finances publiques

Isabelle GERVAL

Saint-Germain-en-Laye (78) - Projet de Protocole cadre foncier
Parcelles propriété de la Ville de Paris

Commune	Réf. cadastre		Lieu-dit	Surface cadastrale totale ha a ca	Secteurs	Désignation	Partie de parcelle	Surface estimée cédée ha a ca	Surface estimée exclue de la cession ha a ca
	Section	N°							
St-Germain	BC	4	Rte de Versailles à Pontoise	4 38	C	Cité de Garenne		4 38	
St-Germain	BC	5	Rte de Versailles à Pontoise	4 27	C	Cité de Garenne		4 27	
St-Germain	BC	8	Rte de Versailles à Pontoise	5 68	C	Cité de Garenne		5 68	
St-Germain	BC	9	Rte de Versailles à Pontoise	5 30	C	Cité de Garenne		5 30	
St-Germain	BC	12	Rte de Versailles à Pontoise	4 14	C	Cité de Garenne		4 14	
St-Germain	BC	13	Rte de Versailles à Pontoise	4 02	C	Cité de Garenne		4 02	
St-Germain	BC	19	Rte de Versailles à Pontoise	3 28 71	A	Ferme de Garenne		3 28 71	
St-Germain	BC	20	Rte de Versailles à Pontoise	8 12	A	Ferme de Garenne		8 12	
St-Germain	BC	27	Rte de Versailles à Pontoise	14 30	B	Site SIAAP		14 30	
St-Germain	BC	30	Rte de Versailles à Pontoise	3 61 05	B	Ancien EBC	30a	60 00	
St-Germain	BC	30	Rte de Versailles à Pontoise	3 61 05	B	Site SIAAP	30b	3 01 05	
St-Germain	BC	32	Rte de Versailles à Pontoise	96 06	B	Site SIAAP		96 06	
St-Germain	BC	33	Rte de Versailles à Pontoise	3 95 75	B	Site SIAAP		3 95 75	
St-Germain	BC	34	Rte de Versailles à Pontoise	5 26 60	B	Site SIAAP		5 26 60	
St-Germain	BC	35	Rte de Versailles à Pontoise	28 55	B	Site SIAAP		28 55	
St-Germain	BC	36	Rte de Versailles à Pontoise	5 81 33	B	Site SIAAP		5 81 33	
St-Germain	BC	37	Rte de Versailles à Pontoise	8 62	B	Site SIAAP		8 62	
St-Germain	BC	38	Rte de Versailles à Pontoise	2 65 03	A	Ferme de Garenne		2 65 03	
St-Germain	BC	39	Rte de Versailles à Pontoise	3 65 80	B	Site SIAAP		3 65 80	
St-Germain	BC	40	Rte de Versailles à Pontoise	19 32 26	B	Site SIAAP		19 32 26	
St-Germain	BC	41	Rte de Versailles à Pontoise	30 18	B	Site SIAAP		30 18	
St-Germain	BC	42	Rte de Versailles à Pontoise	40 04	B	Site SIAAP		40 04	
St-Germain	BC	43	Rte de Versailles à Pontoise	3 83 35	B	Site SIAAP		3 83 35	
St-Germain	BC	44	Rte de Versailles à Pontoise	22 60	B	Site SIAAP		22 60	
St-Germain	BC	45	Rte de Versailles à Pontoise	9 58 16	B	Site SIAAP		9 58 16	
St-Germain	BC	46	Rte de Versailles à Pontoise	32 15	B	Site SIAAP		32 15	
St-Germain	BC	50	Route des Fermes	4 29	C	Cité de Garenne		4 29	
St-Germain	BC	51	Rte de Versailles à Pontoise	28 66	C	Cité de Garenne		28 66	
St-Germain	BC	54	Rte de Versailles à Pontoise	2 20	C	Cité de Garenne		2 20	
St-Germain	BC	55	Rte de Versailles à Pontoise	1 93	C	Cité de Garenne		1 93	
St-Germain	BC	58	Rte de Versailles à Pontoise	1 13	C	Cité de Garenne		1 13	
St-Germain	BC	60	Rte de Versailles à Pontoise	1 04	C	Cité de Garenne		1 04	
St-Germain	BC	62	Rte de Versailles à Pontoise	2 06	C	Cité de Garenne		2 06	
St-Germain	BC	63	Rte de Versailles à Pontoise	1 78	C	Cité de Garenne		1 78	
St-Germain	BC	66	Rte de Versailles à Pontoise	21 06	C	Cité de Garenne		21 06	
St-Germain	BC	67	Rte de Versailles à Pontoise	2 74 59	C	Cité de Garenne	67a	1 64 59	
St-Germain	BC	67	Rte de Versailles à Pontoise	2 74 59	A	Ferme de Garenne	67b	1 10 00	
St-Germain	BC	70	Rte de Versailles à Pontoise	4 41 12	C	Cité de Garenne	70a	1 84 12	
St-Germain	BC	70	Rte de Versailles à Pontoise	4 41 12	A	Ferme de Garenne	70b	2 57 00	
St-Germain	BC	71	Rte de Versailles à Pontoise	1 62 10	C	Cité de la Garenne - Ancien EBC	71a	27 50	
St-Germain	BC	71	Rte de Versailles à Pontoise	1 62 10	C	Cité de Garenne	71b	1 18 80	
St-Germain	BC	71	Rte de Versailles à Pontoise	1 62 10	A	Ferme de Garenne	71c	15 80	
St-Germain	BC	74	Rte de Versailles à Pontoise	1 02 67	C	Cité de la Garenne - EBC	74a	31 40	
St-Germain	BC	74	Rte de Versailles à Pontoise	1 02 67	C	Cité de la Garenne - Ancien EBC	74b	71 27	
St-Germain	BC	75	Rte de Versailles à Pontoise	8 99	C	Cité de Garenne - EBC		8 99	
St-Germain	BC	78	Rte de Versailles à Pontoise	18 47	C	Cité de Garenne		18 47	
St-Germain	BC	80	Rte de Versailles à Pontoise	2 11 75	B	Cité de Garenne	80a	23 50	
St-Germain	BC	80	Rte de Versailles à Pontoise	2 11 75	B		80b		1 88 25
St-Germain	BC	81	Rte de Versailles à Pontoise	7 00 93	B	Ancien EBC	81a	1 00 00	
St-Germain	BC	81	Rte de Versailles à Pontoise	7 00 93	B	Site SIAAP	81b	6 00 93	
St-Germain	BC	83	Rte de Versailles à Pontoise	46 50	B	Ancien EBC	83a	10 00	
St-Germain	BC	83	Rte de Versailles à Pontoise	46 50	B	Site SIAAP	83b	36 50	
St-Germain	BC	89	Rte de Versailles à Pontoise	4 88 97	B	Ancien EBC	89a	2 00 00	
St-Germain	BC	89	Rte de Versailles à Pontoise	4 88 97	B	Site SIAAP	89b	2 88 97	
St-Germain	BC	90	Rte de Versailles à Pontoise	6 39 14	B	Ancien EBC	90a	2 50 00	
St-Germain	BC	90	Rte de Versailles à Pontoise	6 39 14	B	Site SIAAP	90b	3 89 14	
St-Germain	BC	91	Rte de Versailles à Pontoise	4 14 48	C	Cité de Garenne	91a	3 04 48	
St-Germain	BC	91	Rte de Versailles à Pontoise	4 14 48	A	Ferme de Garenne	91b	1 10 00	
St-Germain	BD	4	Route des Fermes	1 75 90	A	Ferme de Garenne	4a	1 14 96	
St-Germain	BD	4	Route des Fermes	1 75 90					60 94
St-Germain	BD	5		18 70	D	Pavillons Ferme de Garenne		45 69	
St-Germain	BD	6	Route Centrale	5 34	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 34	
St-Germain	BD	7	Route Centrale	5 48	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 48	
St-Germain	BD	8	Route Centrale	10 59	D	Pavillons Ferme de Garenne		10 59	
St-Germain	BD	9	Garenne	4 80	D	Pavillons Ferme de Garenne		4 80	
St-Germain	BD	10	Garenne	6 60	D	Pavillons Ferme de Garenne		6 60	
St-Germain	BD	11	Garenne	5 23	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 23	
St-Germain	BD	12	Garenne	6 26	D	Pavillons Ferme de Garenne		6 26	
St-Germain	BD	13	Garenne	5 64	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 64	
St-Germain	BD	14	Garenne	11 86	D	Pavillons Ferme de Garenne		11 86	
St-Germain	BD	15	Garenne	8 90	D	Pavillons Ferme de Garenne		8 90	
St-Germain	BD	16	Garenne	9 61	D	Pavillons Ferme de Garenne		9 61	
St-Germain	BD	17	Garenne	11 50	D	Pavillons Ferme de Garenne		11 50	
St-Germain	BD	18	Garenne	5 26	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 26	
St-Germain	BD	19	Garenne	5 51	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 51	
St-Germain	BD	20	Garenne	4 85	D	Pavillons Ferme de Garenne		4 85	
St-Germain	BD	21	Garenne	8 65	D	Pavillons Ferme de Garenne		8 65	
St-Germain	BD	22	Garenne	7 00	D	Pavillons Ferme de Garenne		7 00	
St-Germain	BD	23	Garenne	6 88	D	Pavillons Ferme de Garenne		6 88	
St-Germain	BD	24	Garenne	6 93	D	Pavillons Ferme de Garenne		6 93	
St-Germain	BD	25	Garenne	6 85	D	Pavillons Ferme de Garenne		6 85	
St-Germain	BD	26	Garenne	8 57	D	Pavillons Ferme de Garenne		8 57	
St-Germain	BD	27	Garenne	5 85	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 85	
St-Germain	BD	28	Garenne	5 07	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 07	
St-Germain	BD	29	Garenne	5 16	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 16	
St-Germain	BD	30	Garenne	5 04	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 04	
St-Germain	BD	31	Garenne	5 06	D	Pavillons Ferme de Garenne		5 06	
St-Germain	BD	32	Garenne	4 97	D	Pavillons Ferme de Garenne		4 97	
St-Germain	BD	33	Garenne	4 91	D	Pavillons Ferme de Garenne		4 91	
St-Germain	BD	34	Garenne	4 94	D	Pavillons Ferme de Garenne		4 94	
St-Germain	BD	35	Route Centrale	9 40	D	Pavillons Ferme de Garenne		9 40	

St-Germain	BD	45	Garenne	40 95	B	Site SIAAP	45a	22 00		
						Usine SIAAP	45b		18 95	
St-Germain	BD	52	Garenne	1 37 04	B	Site SIAAP		1 54 37		
St-Germain	BD	53	Garenne	1 74 00	B	Site SIAAP		1 90 22		
St-Germain	BD	54	Garenne	2 63 29	B	Site SIAAP		2 63 29		
St-Germain	BD	55	Garenne	10 28 99	B	Site SIAAP		10 28 99		
St-Germain	BD	56	Garenne	7 09 24	B	Site SIAAP		7 09 24		
St-Germain	BD	57	Garenne	2 54 72	B	Site SIAAP		2 54 72		
St-Germain	BD	58	Garenne	15 71 26	B	Site SIAAP		15 71 26		
St-Germain	BD	59	Garenne	32 60	B	Site SIAAP		32 60		
St-Germain	BD	61	Route Centrale	7 96 17	B	Aire d'accueil des gens du voyage	61a	2 80 00		
						Site SIAAP	61b		5 16 17	
Achères	A	140		1 22 89	C	Cité de Garenne	A140	1 22 89		
Surface cadastrale totale des parcelles :				155 08 77	Surface estimée totale du périmètre de cession :				147 85 00	7 84 31

90 parcelles propriété de la Ville de Paris

<u>Secteurs :</u>	en m ²
A (Terrains agricoles Ferme de la Garenne)	120 962
B (Anciens terrains SIAAP ; EBC déclassé)	1 215 903
C (Cité de la Garenne)	116 795
D (Ferme de la Garenne)	24 840
Total	1 478 500