

.../...

N°25-DGS-707

OBJET : NOUVEAU CICA – SIGNATURE D'UNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT AVEC L'OPERATEUR NEXITY, RELATIVE A L'ACQUISITION D'UN ERP DANS LE CADRE DU PROJET « LES JARDINS FAJON ».

LE CONSEIL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'avis de France Domaine n°2025-93079-41252 en date du 6 juin 2025 ;

VU le dossier de présentation du projet « Les Jardins Fajon » à Villetaneuse ;

VU le courrier du 17 janvier 2025, adressé par Nexity IR Programmes Grand Paris à la Ville de Villetaneuse, relative à l'offre de vente d'un local pouvant accueillir un ERP de 5^{ème} catégorie de type R dans le cadre du projet « Les Jardins Fajon » ;

VU le projet de promesse synallagmatique de vente de locaux en état futur d'achèvement ;

CONSIDERANT que depuis la fermeture du « Château Laurent » en 2018, le Centre d'Initiation Culturelle et Artistique (CICA) de Villetaneuse ne dispose plus de locaux dédiés ;

CONSIDERANT, l'opportunité présentée par le projet « Les Jardins Fajon » porté par l'opérateur Nexity sur les terrains sis 1 à 9 rue Etienne Fajon et 2 à 8 rue Pasteur à Villetaneuse lequel comprend, au sein d'un immeuble à destination principal d'habitation, un local permettant l'accueil d'un ERP de type R de 5^{ème} catégorie ;

CONSIDERANT, que ledit projet a d'ores et déjà fait l'objet d'un dépôt d'une demande de permis de construire dont l'instruction est en cours ;

CONSIDERANT que l'achat de ce local permettrait de réimplanter le CICA dans des locaux pérennes, bien situés et aux dernières normes de construction ;

CONSIDERANT qu'avant la réalisation de l'acte de vente, il est nécessaire que la Ville signe une promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement avec la société Nexity IR Programmes Grand Paris ou la société substituée aux conditions suivantes :

- Local vendu : local permettant l'accueil d'un ERP de type R de 5^{ème} catégorie, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, d'une surface utile de 613,17 m² ; ledit local sera soumis au régime de la volumétrie ;
- Local livré brut de béton, fluides en attente et hors vitrages ;
- Prix de vente : MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 970,00 €) Hors Taxes par m² de Surface Utile soit : 1 207 944,90 € HT, soit 1 449 533,88 € TTC pour 613,17 m² de surface utile ;
- Délai : l'acte de vente devra être signé au plus tard le 30 novembre 2025, sauf délai supplémentaire lié à la levée d'une ou plusieurs des conditions suspensives.

CONSIDERANT que cette promesse est assortie des conditions suspensives suivantes :

- Acquisition par l'opérateur Nexity du terrain d'assiette du futur ensemble immobilier : que les différents actes de vente des terrains d'assiette de l'ensemble immobilier au profit du vendeur soient signés préalablement à la vente susceptible de résulter de la promesse synallagmatique de vente objet de la présente délibération ;

Accusé de réception en préfecture
093-219300795-20250623-25-DGS-707-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

- Obtention de la garantie financière d'achèvement afférente à la réalisation de l'ensemble immobilier : qu'il soit obtenu par le titulaire du permis une garantie financière d'achèvement globale permettant de garantir l'achèvement du programme de construction, conformément aux dispositions de l'article R. 261-21 b du Code de la construction et de l'habitation ;
- Caractère définitif de la délibération de la commune : que soit obtenue une attestation établie par les services de la Ville quant au caractère définitif de la présente délibération du Conseil Municipal, autorisant l'acquisition des biens ;
- Origine de propriété : qu'il soit établi une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans, et qu'il soit transmis au Notaire participant, l'ensemble des titres de propriété justifiant cette origine ;
- Absence de charge grevant les biens : que le vendeur justifie de l'absence :
 - o De servitudes conventionnelles (autres que celles énoncées dans la promesse objet de la présente délibération) révélées par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents délivrés depuis le 1er janvier 1900 et les anciens titres de propriété) susceptibles d'affecter ou de déprécier les biens ou l'Immeuble dont ils dépendent, ou encore de rendre leur exploitation plus onéreuse ;
 - o De servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les biens et susceptibles d'affecter ou de déprécier les biens réservés ou l'immeuble dont ils dépendent, ou de rendre leur exploitation plus onéreuse ;
 - o D'inscriptions, mentions, de servitudes, contraintes, après examen et analyse de la documentation relative aux biens, savoir : des documents d'urbanisme, diagnostics environnementaux, archéologiques, état parasitaire, titre de propriété, sans que cette liste soit limitative, de nature à faire obstacle à la vente des biens, ou à en diminuer la valeur, à en restreindre ou à en compromettre l'usage en tant qu'immeuble à usage d'habitation ;
 - o D'inscriptions grevant les biens

AYANT entendu l'exposé du rapporteur,

Par 17 voix pour, 1 contre et 14 abstentions,

DELIBERE

ARTICLE 1 : AUTORISE M. le Maire ou son représentant à signer au nom de la commune une promesse synallagmatique de vente d'un local en état futur d'achèvement avec la société Nexity IR Programmes Grand Paris ou toute autre société substituée, relative à un local de 613,17 m² situé au rez-de-chaussée du bâtiment A du programme de construction « Les Jardins Fajon », lequel local relèvera d'un ou plusieurs volumes s'inscrivant dans le projet de construction.

ARTICLE 2 : DIT que cette promesse synallagmatique de vente d'un local en état futur d'achèvement sera conclue aux conditions suivantes :

- Prix de vente : MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 970,00 €) Hors Taxes par m² de Surface Utile soit : 1 207 944,90 € HT, soit 1 449 533,88 € TTC pour 613,17 m² de surface utile ;
- Local livré brut de béton, fluides en attente et hors vitrages ;
- Délai : l'acte de vente devra être signé au plus tard le 30 novembre 2025, sauf délai supplémentaire lié à la levée de l'une ou plusieurs des conditions suspensives.
- Conditions suspensives particulières :

Accusé de réception en préfecture 093-219300795-20250623-25-DGS-707-DE Date de télétransmission : 01/07/2025 Date de réception préfecture : 01/07/2025

- Acquisition par l'opérateur Nexity du terrain d'assiette du futur ensemble immobilier : que les différents actes de vente des terrains d'assiette de l'ensemble immobilier au profit du vendeur soient signés préalablement à la vente susceptible de résulter de la promesse synallagmatique de vente objet de la présente délibération ;
- Obtention de la garantie financière d'achèvement afférente à la réalisation de l'ensemble immobilier : qu'il soit obtenu par le titulaire du permis une garantie financière d'achèvement globale permettant de garantir l'achèvement du programme de construction, conformément aux dispositions de l'article R. 261-21 b du Code de la construction et de l'habitation ;
- Caractère définitif de la délibération de la commune : que soit obtenue une attestation établie par les services de la Ville quant au caractère définitif de la présente délibération du Conseil Municipal, autorisant l'acquisition des biens ;
- Origine de propriété : qu'il soit établi une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans, et qu'il soit transmis au Notaire participant, l'ensemble des titres de propriété justifiant cette origine ; Absence de charge grevant les biens : que le vendeur justifie de l'absence :
 - De servitudes conventionnelles (autres que celles énoncées dans la promesse objet de la présente délibération) révélées par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents délivrés depuis le 1er janvier 1900 et les anciens titres de propriété) susceptibles d'affecter ou de déprécier les biens ou l'Immeuble dont ils dépendent, ou encore de rendre leur exploitation plus onéreuse ;
 - De servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les biens et susceptibles d'affecter ou de déprécier les biens réservés ou l'immeuble dont ils dépendent, ou de rendre leur exploitation plus onéreuse ;
 - D'inscriptions, mentions, de servitudes, contraintes, après examen et analyse de la documentation relative aux biens, savoir : des documents d'urbanisme, diagnostics environnementaux, archéologiques, état parasitaire, titre de propriété, sans que cette liste soit limitative, de nature à faire obstacle à la vente des biens, ou à en diminuer la valeur, à en restreindre ou à en compromettre l'usage en tant qu'immeuble à usage d'habitation ;
 - D'inscriptions grevant les biens.

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer au nom de la commune tous actes authentiques et / ou avenants à intervenir ainsi que tous les documents se rapportant à cette affaire pour conclure l'acquisition du local mentionné à l'article 1 dans la mesure où les conditions suspensives sont accomplies.

ARTICLE 4 : DIT que la dépense occasionnée sera imputée au budget communal de l'année de sa réalisation.

ARTICLE 5 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération dont ampliation sera adressée au préfet de la Seine-Saint-Denis.



Commune de Villetaneuse
Conseil municipal du 23 juin 2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300795-20250623-25-DGS-707-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Commune de Villeteuse
Conseil municipal du 23 juin 2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300795-20250623-25-DGS-707-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

COMMUNE DE VILLETANEUSE

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT-DENIS

ARRONDISSEMENT DE SAINT-DENIS

CANTON D'EPINAY-SUR-SEINE (N°9)

**DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 23 JUIN 2025

Nombre de Conseillers
municipaux en exercice : 33

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 juin, le Conseil municipal de Villetaneuse, dûment convoqué le 17 juin, conformément aux articles L.2121.10 et L.2121.12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de M. Dieunor EXCELLENT, Maire.

ETAIENT PRESENTS : 27 jusqu'à la délibération n°25-DGS-707 inclus.
26 à la délibération n°25-DGS-708.
25 à la délibération n°25-DGS-709.
27 de la délibération n°25-DGS-710 à 25-DGS-711 inclus.

Mmes et MM. D. EXCELLENT, T. ZAHIDI, M. AMMAD, E. COULANGES, N. GIBON, D. DIAKITE, N. MARTINIS, A. MORTADA, Maire-adjoints.

Mme F. BELGUESMIA, Maire-adjoint, sauf à la délibération n°25-DGS-709.

Mmes et MM. M. SIMAKALA, F. LAROCHE, A. DA SILVA, M. THIEBAUX, Conseillers municipaux délégués.

Mmes et MM. B. POIRET, C. JUSTE, E. SOURDIER, K. KHALDI, R. BOUKERMA, R. BOUGHAZI, A. BOUZNADA, H. BAH, F. BOUGRIA, H. OULBID, M. VESELINOVIC, M. AIT ARKOUB, Conseillers municipaux.

M. N. ABDILLAH, Conseiller municipal, sauf à la délibération n°25-DGS-708 (ne prend pas part au vote).

M. C. ESSOM, Conseiller municipal, sauf à la délibération n°25-DGS-709.

ETAIENT REPRESENTES : 05

M. S. SIDIBE représenté par D. EXCELLENT.
M. T. DUVERNAY représenté par E. SOURDIER.
Mme F. SAKHO représentée par C. JUSTE.
Mme K. BERKOUD représentée par R. BOUKERMA.
M. M. ELKHALOUI représenté par A. BOUZNADA.

ETAIENT ABSENTS : 01

02 pour la délibération n°25-DGS-708.
03 pour la délibération n°25-DGS-709.

Mme Y. ESSOM, Maire-adjoint, absente.

M. N. ABDILLAH, Conseiller municipal, à la délibération n°25-DGS-708 (ne prend pas part au vote).

Mme F. BELGUESMIA, Maire-adjoint, et M. C. ESSOM, Conseiller municipal, à la délibération n°25-DGS-709.

Accusé de réception en préfecture 093-219300795-20250623-25-DGS-707-DE Date de télétransmission : 01/07/2025 Date de réception préfecture : 01/07/2025

Le secrétariat était assuré par M. T. ZAHIDI, Adjoint au Maire.

.../...

