

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 12 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 12 décembre, à 12H20, en application des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le Bureau du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué le 05 décembre 2024, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Mesdames LEYDIER et PATOUX, ainsi que Messieurs BEDU et DUCCELLIER étaient également présents, Monsieur CHAZOTTES était représenté par Monsieur ASLANGUL, Monsieur DUVAUDIER était représenté par Madame PATOUX, Monsieur TMIMI était excusé.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 05 décembre 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Monsieur DUCCELLIER a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

**Délibération B-2024-30** : Approbation du projet de protocole d'accord entre le SAF 94 et la SCI KARELISE, représentée par Madame ASSANT, sur le périmètre « UH-B » de la ville de CACHAN, ayant pour objectifs :

- de rectifier les droits indivis des propriétaires de la parcelle B n°57,
- de restituer les limites cadastrales originelles des parcelles B n°56, 57, 58, et confirmer les droits de propriété existant ainsi que la répartition des droits indivis,
- de partager les droits indivis de la parcelle B n°57 entre la SCI KARELISE afin que celle-ci devienne plein propriétaire d'une bande de terrain le long de la parcelle B n°58 et le SAF 94 pour que celui-ci soit plein propriétaire du reliquat de la parcelle B n°57,

d'annuler purement et simplement la cour commune.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	5
Représentés	:	2
Votants	:	7
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	7
Ont voté contre	:	0

**SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE  
DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
(SAF 94)**

**DELIBERATION N° B-2024-30  
DU BUREAU SYNDICAL**

**Séance du 12 décembre 2024**

**OBJET : Approbation du projet de protocole d'accord entre le SAF 94 et la SCI KARELISE, représentée par Madame ASSANT, sur le périmètre « UH-B » de la ville de CACHAN, ayant pour objectifs :**

- **de rectifier les droits indivis des propriétaires de la parcelle B n°57,**
- **de restituer les limites cadastrales originelles des parcelles B n°56, 57, 58, et confirmer les droits de propriété existant ainsi que la répartition des droits indivis,**
- **de partager les droits indivis de la parcelle B n°57 entre la SCI KARELISE afin que celle-ci devienne plein propriétaire d'une bande de terrain le long de la parcelle B n°58 et le SAF 94 pour que celui-ci soit plein propriétaire du reliquat de la parcelle B n°57,**
- **d'annuler purement et simplement la cour commune.**

**LE BUREAU SYNDICAL,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** les arrêtés préfectoraux n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, n° 2004/4535 en date du 29 novembre 2004 portant modification des statuts du SAF 94, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du SAF 94 et n° 2022/04564 en date du 16 décembre 2022,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 20 novembre 2012, portant sur l'adoption de ses nouvelles modalités de gestion patrimoniale,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 30 novembre 2018, approuvant le règlement d'intervention du syndicat et ses modèles de conventions d'étude foncière, d'action foncière et de portage foncier, modifiés par la délibération du Comité Syndical du SAF 94 du 18 juin 2020,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2024,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, constatant l'élection de son Président, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CACHAN en date du 26 janvier 2005, délimitant les 9 périmètres d'intervention foncière de la zone UH, dénommés « A, B, C, D, E, F, G, H, I » et déléguant au Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne l'exercice du droit de préemption urbain sur ces périmètres,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 8 mars 2005, portant accord de principe pour l'intervention du SAF 94 à CACHAN en acquisition et opérations de portage foncier, suite à l'exercice du droit de préemption sur demande du Maire dans les 9 périmètres de la zone UH,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CACHAN en date du 2 décembre 2010, délimitant l'extension des périmètres d'étude le long des avenues Aristide Briand et Carnot et déléguant le droit de préemption urbain renforcé au SAF 94 sur ces périmètres,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 du 14 avril 2011, approuvant le principe d'intervention du SAF 94 dans les périmètres de la zone UH du PLU de la ville de CACHAN, dénommés « A, B, C, D, E, F, G, H, I » en vue de l'acquisition par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, et du portage des biens dans lesdits périmètres,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 23 février 2012, autorisant le Président à signer et exécuter les conventions de portage relatives à l'acquisition par voie de préemption, à la demande de la ville de CACHAN, de tout ou partie des parcelles et des lots de copropriété existants du périmètre « UH-B »,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CACHAN en date du 28 mars 2013, portant sur l'extension du périmètre « UH-B » situé sur l'avenue Carnot initial,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 15 mai 2013, approuvant le principe d'intervention du SAF 94 dans le périmètre « B » de la zone UH du PLU de la Ville de CACHAN, et autorisant le Président à signer et exécuter les conventions de portage relatives à l'acquisition par voie de préemption, à la demande de la ville de CACHAN, de tout ou partie des parcelles et des lots de copropriété existants du périmètre « UH-B » étendu,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CACHAN en date du 8 novembre 2018, approuvant la 1<sup>ère</sup> prorogation du portage foncier des biens acquis par le SAF 94 au sein du périmètre « UH-B », pour deux ans supplémentaires soit jusqu'au 14 septembre 2021,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CACHAN en date du 20 mai 2021, approuvant la 2<sup>ème</sup> prorogation du portage foncier des biens acquis par le SAF 94 au sein du périmètre « UH-B » et des avenants type aux conventions de portage foncier correspondant aux 24 biens portés par le SAF 94, pour deux ans supplémentaires soit jusqu'au 14 septembre 2023,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 02 juin 2021, approuvant la 2<sup>ème</sup> prorogation du portage foncier des biens acquis par le SAF 94 au sein du périmètre « UH- B » et des avenants type aux conventions de portage foncier correspondant aux 24 biens portés par le SAF 94, pour deux ans supplémentaires soit jusqu'au 14 septembre 2023,

**Vu** les délibérations du Bureau Syndical et du Conseil Municipal de la ville de Cachan respectivement prises les 19 juin 2023 et 01 juillet 2023, décidant la prorogation du portage foncier des biens acquis par le SAF 94 au sein du périmètre « UH- B » et des avenants type aux conventions de portage foncier correspondant aux 24 biens portés par le SAF 94, pour 3 mois supplémentaires soit jusqu'au 14 décembre 2023,

**Vu** la promesse de vente en date du 09 mai 2023 signée entre le SAF 94 et la société SAINT-AGNE IMMOBILIER, et vu la seconde promesse de vente signée le 28 mars 2024, relative à la cession des 24 biens (terrains bâtis et lots de copropriété), parcelles cadastrées section B n°132, 56, 13 et 12, d'une superficie de 3 094 m<sup>2</sup>, afin de permettre la réalisation d'une opération de construction de collectifs d'habitations incluant des logements sociaux et d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée,

**Vu** le projet de protocole d'accord, annexé à la présente, entre le SAF 94 et la SCI KARELISE, représentée par Madame ASSANT, sur le périmètre « UH-B » de la ville de CACHAN, ayant pour objectifs :

- de rectifier les droits indivis des propriétaires de la parcelle B n°57,
- de restituer les limites cadastrales originelles des parcelles B n°56, 57, 58, et confirmer les droits de propriété existant ainsi que la répartition des droits indivis,
- de partager les droits indivis de la parcelle B n°57 entre la SCI KARELISE afin que celle-ci devienne plein propriétaire d'une bande de terrain le long de la parcelle B n°58 et le SAF 94 pour que celui-ci soit plein propriétaire du reliquat de la parcelle B n°57,
- d'annuler purement et simplement la cour commune,

**Vu** les plans 1936/1937 et le dernier plan matérialisant la bande à remettre à la SCI KARELISE, annexés à la présente,

**Considérant** le souhait de la Ville de Cachan de requalifier et densifier cet îlot, de par sa situation stratégique sur un axe majeur et central de la commune et par sa proximité immédiate avec la ligne B du RER par la station « Arcueil-Cachan », qui accueillera très prochainement en interconnexion la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express,

**Considérant** le projet de construction approuvé par la Ville de Cachan, qui consiste en la réalisation d'environ 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis en 3 immeubles collectif dont 1 immeuble dédié à 19 logements locatifs sociaux, 1 immeuble constitué d'une pension de famille de 27 chambres, avec au rez-de-chaussée un local d'activité accueillant les l'activité de pompes funèbres déjà présente sur site, et 1 immeuble de 47 logements en accession à la propriété, ainsi qu'un parking en sous-sol et une voie douce piétonne et verdoyante destinée à desservir notamment les immeubles à l'arrière de l'îlot. Ce projet prévoit également la conservation d'une belle bâtisse en pierre meulière.

**Considérant** la nécessité de maîtriser l'ensemble de l'assiette foncière prévue à la réalisation dudit projet de construction,

**Considérant** qu'il convient à cet effet d'autoriser le SAF 94 à régulariser un projet de protocole d'accord et l'ensemble des actes s'y afférant, avec la SCI KARELISE dont les objectifs sont énoncés en objet,

**Considérant** qu'il convient d'autoriser le SAF 94 à régulariser le partage des droits indivis entre la SCI KARELISE afin que celle-ci devienne plein propriétaire d'une bande de terrain le long de la parcelle B n°58 et le SAF 94 afin qu'il soit plein propriétaire du reliquat de la parcelle B n°57,

**Considérant** qu'il convient d'autoriser le SAF 94 à signer le dépôt d'acte permettant de rectifier les limites parcellaires des parcelles B n°56, 57 et 58, afin de restituer les limites cadastrales originelles et de confirmer les droits de propriétés ainsi que la répartition des droits indivis,

**Considérant** que la délibération de la Ville de CACHAN autorisant l'approbation du projet de protocole d'accord, est inscrite à l'ordre du jour du Conseil Municipal du 12 décembre 2024,

Sur le rapport n° B-2024-30 au Bureau Syndical.

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**Article 1 :** Approuve le projet de protocole d'accord et tous les actes suivants qui en émaneront entre le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne et la SCI KARELISE, représentée par Madame ASSANT, sur le périmètre « UH-B » de la ville de CACHAN.

**Article 2 :** Habilité son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à parapher et revêtir de sa signature, ledit protocole et tous les actes suivants qui en émaneront.

**Article 6 :** Autorise son Président ou un Vice-président à contracter l'emprunt nécessaire au financement de cette acquisition.

**Article 7 :** Une ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- Madame la Maire de CACHAN.

**Le Président,  
Charles ASLANGUL**



Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le

ID : 094-259400984-20241212-B\_2024\_30-DE



**PROTOCOLE D'ACCORD**

**SCI KARELISE/SAF94**

**Office de Paris** : 29 rue de la Bienfaisance -75008 PARIS  
Tél : 01.42.66.24.06

**Office de Lyon** : 16 rue Victor Hugo - 69002 LYON  
Tél : 04.28.67.74.41

contact@1768notaires.fr  
www.1768-notaires.fr

26970101  
N° de compte :  
SW/PLK/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE**

**A PARIS (8<sup>ème</sup>), 29 rue de la Bienfaisance, en l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Sébastien WOLF, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle « Fabrice LUZU, Julien TROKINER, Sébastien WOLF, Virginie JACQUET, Thibault EGRET, Claude-Aliénor RENAULT et Marion JOURDAN » titulaire d'un office notarial à PARIS (75008), 29 rue de la Bienfaisance (siège social) et d'un office notarial à LYON (69002), 16 rue Victor Hugo, dénommée aux présentes DIXSEPT68 NOTAIRES, identifié sous le numéro CRPCEN 75114,**

**Avec la participation de Maître Pierre-Alain GUILBERT, notaire à PARIS, au sein de la SCP 14 PYRAMIDES, identifié sous le numéro CRPCEN [..], assistant la SCI KARELISE,**

**A reçu le présent protocole d'accord entre :**

**1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

La Société dénommée **SCI KARELISE**, Société civile immobilière, dont le siège est à , , identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de .

**Ci-après SCI KARELISE**

**D'UNE PART**

**ET :**

La Société dénommée **SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE - SAF94**, collectivité territoriale, dont le siège est à CRETEIL (94000), Hôtel du Département Avenue du Général de Gaulle, identifié au SIREN sous le numéro 259400984 et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

Constitué aux termes d'un acte sous seing privé en date à CRÉTEIL d'octobre 1996 et autorisé aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet du VAL de MARNE en date du 31 octobre 1996 et portant le numéro 96.3890.

Ayant modifié ses statuts aux termes de neuf arrêtés de Monsieur le Préfet du VAL de MARNE, respectivement savoir :

- En date du 28 janvier 1998 et portant le numéro 98/207.
- En date du 13 mars 2002 et portant le numéro 2002/788.
- En date du 29 novembre 2004 et portant le numéro 2004/4535.
- En date du 9 août 2005 et portant le numéro 2005/2845.
- En date du 29 août 2006 et portant le numéro 2006/3513.
- En date du 8 novembre 2006 et portant le numéro 2006/4552.
- En date du 8 novembre 2006 et portant le numéro 2006/4553.
- En date du 14 août 2007 et portant le numéro 2007/3201.
- En date du 20 décembre 2017 et portant le numéro 2017/4524.
- En date du 16 décembre 2022 et portant le numéro 2022/4564.

**Ci-après SAF94**

**D'AUTRE PART**

## **2. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION**

### **2.1 REPRÉSENTATION DE LA SCI KARELISE**

La Société dénommée **SCI KARELISE** est ici représentée par [.] en vertu de [.]

**Annexe – Pouvoirs de la SCI KARELISE**

### **2.2 REPRÉSENTATION DU SAF94**

La collectivité territoriale dénommée **SAF94** est ici représentée par [.] [.] en vertu :

1/ De l'article 9 des statuts aux termes duquel les fonctions d'Administration ont été conférées au Comité Syndical.

2/ De l'article 10 des statuts aux termes duquel le Bureau Syndical élit son Président et ses Vice-présidents.

3/ De la délibération du Bureau Syndical N° [.] prise le [.] reçue en Préfecture le [.] dont une copie est ci-annexée, aux termes de laquelle ont été élus le Président et les vice-présidents.

4/ De l'arrêté n°[.] en date du [.] reçu en préfecture le même jour au terme de laquelle il a été donné délégation de signature à [.]

5/ Délibération du bureau syndical autorisant la signature du protocole en date du [.] transmis en préfecture le [.] dont une copie demeure ci-après annexée.

**Annexe – Pouvoirs de la SCI KARELISE**

## **3. DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ**

Le représentant de la **SCI KARELISE** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant du **SAF94** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées.

#### 4. TERMINOLOGIE

Dans un but de simplification, au cours des présentes, les termes commençant par une majuscule ou figurant totalement en majuscule auront une acception spéciale, savoir :

« **Document modificatif du parcellaire cadastral** » ou « **DMPC** » : désigne le DMPC qui sera établi à la charge du SAF94, plus amplement détaillé à l'article 7.

« **SAINT AGNE IMMOBILIER** » ou « **SAI** » : désigne la Société dénommée SAINT AGNE IMMOBILIER, ou toute personne substituée.

« **SCI KARELISE** » ou « **Propriétaire du Terrain** » : désigne la Société dénommée SCI KARELISE, dont la comparution figure ci-dessus.

« **SAF 94** » : désigne Le Syndicat dénommé SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE - SAF 94, dont la comparution figure ci-dessus.

**Partie(s)** : désigne ensemble ou séparément la SCI KARELISE et le SAF94.

**Plan de 1936** : désigne le plan annexé à l'acte de réduction de capital de la société dénommée « SOCIETE IMMOBILIERE CARNOT-CACHAN » et attributions à Messieurs Albert ARNAUD et Paul GASTON, reçu par Maître Roger HAIZET, notaire à PARIS, le 15 septembre 1936.

**Plan de 1937** : désigne le plan annexé à l'acte de traité de cour commune de 1937 reçu par Maître Roger HAIZET, notaire à PARIS, les 07, 20 21 octobre et 02 décembre 1937.

**Programme de Construction** : désigne le projet de SAINT AGNE IMMOBILIER correspondant au Programme de Construction défini à l'Article [.]

**Protocole** : désigne la convention, objet des présentes.

**Partage** : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la réalisation de la Promesse.

**Notaire Soussigné** : désigne Maître Sébastien WOLF, notaire à PARIS.

**Notaire Participant** : désigne Maître Pierre-Alain GUILBERT, notaire à PARIS.

#### 5. EXPOSE

##### 5.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE OPÉRATIONNELLE ET DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE SAINT AGNE IMMOBILIER

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'envergure autour de la gare du RER-B et de la future ligne de métro du Grand Paris Express sur la ville de CACHAN, la société SAINT-AGNE IMMOBILIER s'est rapprochée du SAF94, à l'effet de conclure une première promesse synallagmatique de vente le 9 mai 2023, reçu par Maître Bernard BANCAREL, notaire à NEUILLY SUR MARNE, avec la participation du Notaire Soussigné portant sur les biens ci-après désignés.

Ladite promesse a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 26 février 2024 aux termes d'un courrier échangé entre la société SAINT-AGNE IMMOBILIER et le SAF94 le 15 janvier 2024.

Ladite promesse, à défaut de réalisation de certaines conditions suspensives qui y étaient contenues est caduque à ce jour.

Par suite, la société SAINT AGNE IMMOBILIER et le SAF94 ont conclu une deuxième promesse le 28 mars 2024.

Ladite promesse porte sur les biens ci-après désignés en vue de la réalisation par SAINT AGNE IMMOBILIER, du Programme de construction, suivant :

Sur les terrains sis à CACHAN (Val-de-Marne), cadastrés section B numéros 12 volume immobilier numéroté deux (2), 13 volume immobilier numéroté deux (2), 56, 57 et 132 (après démolition des constructions existantes exception faite de la maison implantée sur le lot de volume 2 de la parcelle cadastrée section B numéro 13), un Programme de Construction comportant prévisionnellement trois (3) bâtiments élevés en R + 3 + Attique, R + 4 + Attique et R + 4 + 2 Attiques sur un (1) niveau de sous-sol ; d'un minimum de 5.060,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher administrative nouvellement créée (hors construction conservée sur la parcelle cadastrée section B numéro 13) représentant sur le global de l'opération :

-environ 66 logements familiaux (dont au maximum 19 logements financés par des prêts de type PLUS / PLAI et au minimum 47 logements en accession libre à la propriété),

-une de pension de famille d'au minimum 27 chambres,

-un local artisanal,

-et environ cinquante-huit (58) places de stationnement en sous-sol.

Dans le cadre de la réalisation de ce Programme de Construction, il a été découvert sur les anciens titres de propriétés,

(i) l'existence de droit indivis détenus par les propriétaires des parcelles cadastrées section B numéros 12 Volume 2, 56, et 58 sur la parcelle cadastrée section B numéro 57, actuellement cour commune, et

(ii) une erreur cadastrale sur la parcelle cadastrée Section B numéro 57 nécessitant la rectification du parcellaire par l'établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral.

## **5.2 CONTEXTE DU PRÉSENT PROTOCOLE**

La SCI KARELISE étant propriétaire de la parcelle cadastrée section B numéro 58 et de partie des droits indivis sur la parcelle cadastrée Section B numéro 57, les Parties se sont rapprochés à l'effet de fixer les modalités des opérations à venir, savoir :

(i) de rectifier le parcellaire cadastral aux termes d'un acte de dépôt contenant DPMC,

(ii) et de régulariser un acte de partage entre les coindivisaires.

## **5.3 SOMMAIRES**

1. Identification des Parties.....	2
2. Présence – Représentation .....	3
2.1 Représentation de la SCI KARELISE .....	3
2.2 Représentation du SAF94.....	3
3. Déclaration sur la capacité .....	3
4. Terminologie .....	4
5. EXPOSE.....	4

5.1	Présentation de la zone opérationnelle et du programme de construction de SAINT AGNE IMMOBILIER.....	4
5.2	Contexte du présent protocole.....	5
5.3	Sommaires .....	5
6.	PROTOCOLE .....	7
7.	Acte de dépôt à recevoir .....	7
7.1	Identification des Biens .....	7
8.	partage .....	11
9.	Durée du Protocole .....	12
10.	Mention sur la protection des données personnelles .....	12
11.	Certification d'identité .....	13
12.	Formalisme lié aux annexes.....	13

**CECI EXPOSE, il est passé au présent protocole.**

## **6. PROTOCOLE**

Les Parties sont convenues, en raison de la situation ci-dessus exposée, d'établir le présent protocole d'accord pour organiser leurs relations contractuelles.

## **7. ACTE DE DÉPÔT À RECEVOIR**

Les Parties conviennent d'établir un acte de dépôt d'un document modificatif du parcellaire cadastral, qui sera reçu par le Notaire Soussigné.

Ledit acte de dépôt portera sur une rectification du parcellaire cadastral sur les Biens ci-après désignés

### **7.1 IDENTIFICATION DES BIENS**

#### **Article 1**

**A CACHAN (VAL-DE-MARNE) - 94230 - 17 Avenue Carnot,**

[.]

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	58	15 Avenue Carnot	00 ha 01 a 51 ca

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

A ladite parcelle cadastrée section B numéro 58 sont attachés des droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	57	15 B Avenue Carnot	00 ha 01 a 50 ca

Ces droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée section **B** numéro **57**, concurrents avec ceux attachés aux parcelles cadastrées section **B** numéros **12** Volume 2 et **56** résultent d'un acte dressé par Maître Roger HAIZET Notaire à Paris (10<sup>ème</sup> arrondissement) le 15 septembre 1936 contenant réduction de capital de la société dénommée « SOCIETE IMMOBILIERE CARNOT-CACHAN » et attributions à Messieurs Albert ARNAUD et Paul GASTON, ci-après plus amplement relaté, dont une expédition a été transcrite au 8<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de la Seine le 21 novembre 1936 volume 3354 numéro 2786, dont une copie demeure ci-annexée.

### **Annexe – Acte de 1936 de Maître Roger HAIZET**

Un plan de la parcelle B 57 est ci-annexé.

### **Annexe – Extrait de Plan cadastral**

Observation étant ici faite que lors des différentes mutations de propriété intervenues sur la parcelle cadastrée section B numéro 58, les droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée section B numéro 57 qui y étaient attachés ont été omis, de sorte qu'il convient de régulariser une situation erronée eu égard aux omissions dans les différents titres de propriété qui se sont succédés depuis l'acte du 15 septembre 1936 ci-dessus énoncé, afin de les intégrer dans les mutations intervenues, ainsi qu'il est indiqué ci-après.

### **Article 2**

**Dans un ensemble immobilier situé à CACHAN (VAL-DE-MARNE) - 94230 - 15 Bis Avenue Carnot.**

Un bâtiment "A" élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, jardinet et terrasse devant,

Cour devant et derrière,

Dans cette cour derrière, un abri de jardin dit "bâtiment B",

Formant le lot de volume numéro 2 d'une volumétrie ayant l'assiette suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	12	15 B Avenue Carnot	00 ha 05 a 44 ca

Ledit lot de volume numéro 2 dont la description est la suivante :

Volume de forme irrégulière figurant sous teinte jaune composé de deux fractions superposées et communiquant entre elles, constituant le surplus de la parcelle cadastrale, et comprenant :

\*Une fraction 2.a d'une base de 286m<sup>2</sup>, (définie par les points 2-1-A-B-C-D) non délimité en profondeur, et délimité en hauteur par la cote de niveau supérieur 43,0 m NGF environ.

\*Une fraction 2.b d'une base de 544 m<sup>2</sup>, (définie par les points A-B-C-2-3-4-1) délimité en profondeur par la cote de niveau inférieur 43,0 m NGF environ, et non délimité en hauteur.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Loïc GUEZ notaire à Nogent sur Marne (Val de Marne) le 26 septembre 2018, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 19 octobre 2018 volume 2018P, numéro 8881.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE DANS LE VOLUME N° 2**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Roger HAYE notaire à Montmorency (Val d'Oise alors département de Seine et Oise) le 6 janvier 1960 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 20 février 1960, volume 6954, numéro 1431.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes de l'acte susvisé, reçu par Maître Loïc GUEZ, notaire à Nogent sur Marne (Val de Marne) le 26 septembre 2018, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 19 octobre 2018, volume 2018P, numéro 8881.

A ladite parcelle cadastrée section B numéro 12 volume 2 sont attachés des droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	57	15 B Avenue Carnot	00 ha 01 a 50 ca

Ces droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée section **B** numéro **12 Volume 2**, concurrents avec ceux attachés aux parcelles cadastrées section **B** numéros **58** et **56** résultent d'un acte dressé par Maître Roger HAIZET Notaire à Paris (10<sup>ème</sup> arrondissement) le 15 septembre 1936 contenant réduction de capital de la société dénommée « SOCIETE IMMOBILIERE CARNOT-CACHAN » et attributions à Messieurs Albert ARNAUD et Paul GASTON.

Observation étant ici faite que lors des différentes mutations de propriété intervenues sur la parcelle cadastrée section **B** numéro **12** volume **2**, les droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée section **B** numéro **57** qui y étaient attachés ont été omis, de sorte qu'il convient de régulariser une situation erronée eu égard aux omissions dans les différents titres de propriété qui se sont succédés depuis l'acte du 15 septembre 1936 ci-dessus énoncé, afin de les intégrer dans les mutations intervenues, ainsi qu'il est indiqué ci-après.

### Article 3

#### **A CACHAN (VAL-DE-MARNE) - 94230 - 17 Avenue Carnot,**

Un bâtiment élevé sur caves, composé, savoir :

D'un rez-de-chaussée comprenant : une boutique avec arrière-boutique, un studio indépendant avec coin cuisine et salle d'eau avec WC,

D'un premier étage comprenant :

-Un appartement à gauche composé d'une entrée, un séjour, une salle de bains, WC, une cuisine, dégagement, deux chambres,

-Un appartement à droite composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, un WC, un dégagement, un débarras, une chambre et une salle de bains,

Un garage attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	56	17 Avenue Carnot	00 ha 01 a 51 ca

A ladite parcelle cadastrée section **B** numéro **56** sont attachés des droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	57	15 B Avenue Carnot	00 ha 01 a 50 ca

Ces droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée section **B** numéro **56**, concurrents avec ceux attachés aux parcelles cadastrées section **B** numéros **58** et **12 volume 2** résultent d'un acte dressé par Maître Roger HAIZET Notaire à Paris (10<sup>ème</sup> arrondissement) le 15 septembre 1936 contenant réduction de capital de la société dénommée « SOCIETE IMMOBILIERE CARNOT-CACHAN » et attributions à Messieurs Albert ARNAUD et Paul GASTON.

Observation étant ici faite que lors des différentes mutations de propriété intervenues sur la parcelle cadastrée section **B** numéro **56**, les droits de propriété indivis sur la parcelle cadastrée section **B** numéro **57** qui y étaient attachés ont été omis, de sorte qu'il convient de régulariser une situation erronée eu égard aux omissions dans les différents titres de propriété qui se sont succédés depuis l'acte du 15 septembre 1936 ci-dessus énoncé, afin de les intégrer dans les mutations intervenues, ainsi qu'il est indiqué ci-après.

### Concernant l'ensemble des Biens

Outre l'omission des droits indivis susvisés, il appert à la lecture de l'acte du 15 septembre 1936 reçu par Maître Roger HAIZET et de l'acte de traité de cour commune du 2 décembre 1937 reçu par Maître Roger HAIZET, une erreur sur la délimitation des parcelles cadastrées Section B numéro 56, 57, 58 et 12 volume 2 et l'existence d'une interdiction de surélévation sur la parcelle cadastrée section B numéro 56.

Ladite interdiction de surélévation portant sur la partie « garage » de la parcelle B 56, affichée en vert dans le Plan de 1937.

Ces erreurs de délimitation sont figurées sur un plan établi par XXX en date du XXX.

Il convient :

-de réintégrer dans la parcelle cadastrée Section B numéro 58 la portion de terrain hachurée en jaune du Plan de 1936 correspondant à la portion de terrain de couleur bleu du Plan de 1937, actuellement intégrée dans la parcelle cadastrée section B numéro 57, afin que la parcelle B 58 corresponde dans ses limites à celle des actes de 1936-1937 ;

-de réintégrer dans la parcelle cadastrée section B numéro 56 la portion de terrain de couleur rose du Plan de 1936 d'une surface de 3.80mètres par 6,70mètres, actuellement intégrée dans la parcelle cadastrée section B numéro 57, afin que la parcelle B 56 corresponde dans ses limites à celle des actes de 1936-1937 ;

-d'intégrer dans le volume 2 de la parcelle cadastrée section B numéro 12, par le biais d'un rectificatif à l'EDD-RCP et à l'EDDV, la partie de terrain demeurée en blanc du Plan de 1936 actuellement intégrée dans la parcelle cadastrée Section B Numéro 57 afin que le volume 2 de la parcelle B 12 corresponde dans ses limites à celles des actes de 1936-1937 et confirmer que la portion de terrain hachurée en bleu du Plan de 1936 correspondant à la portion de terrain de couleur jaune du Plan de 1937 est intégralement comprise dans le volume 2 de la parcelle cadastrée section B numéro 12 ;

-de constater les droits indivis par tiers, attachés à chacune des parcelles B 58, B56 et B 12 Volume 2 dans la parcelle cadastrée B section 57 dans sa configuration restituée des actes de 1936-1937.

Ledit document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) sera établi par un géomètre-expert, à la charge du SAF, sans qu'aucun frais ne puisse être exigé à la SCI KARELISE.

Ledit DMPC aura pour vocation de :

- diviser la parcelle cadastrée section B numéro 57 en cinq (5) parcelles afin de régulariser les limites cadastrales originelles des parcelles B58, B 12 Volume 2, B 56 et B57 et,

- de rétablir les droits de propriété indivis par tiers sur la parcelle B 57 entre les différents propriétaires des parcelles B58, B 12 Volume 2 et B 56 tels que résultant des actes de 1936-1937 ci-dessus énoncés.

-permettre le partage ci-après visé de la parcelle cadastrée Section B Numéro 57 dans sa configuration restituée telle qu'elle résulte des actes de 1936-1937 et nouvellement cadastrée en deux nouvelles parcelles,

Demeurent ci-annexées :

- un plan établi par IKA ARCHITECTES, à la demande de SAINT AGNE IMMOBILIER, en date du [..], matérialisant la petite courette arrière d'environ 1,75 m (servant aujourd'hui de jardin/dépôt container poubelle) qui sera restitué aux termes du DMPC à la SCI KARELISE ;

- le Plan de 1936 et le Plan de 1937 matérialisant la petite courette arrière d'environ 1,75 m (servant aujourd'hui de jardin/dépôt container poubelle) qui sera restitué aux termes du DMPC à la SCI KARELISE sur la base desquels sera établi le DMPC ;
- les conclusions de la note de synthèse de Véronique FRAGNE, géomètre-expert sur la situation cadastrale.

Interviendra à l'acte de dépôt le syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée section B numéro 12, volume 2, en sa qualité de coindivisaire, représenté par le syndic de la copropriété.

Précision étant ici faite que si le SAF94 venait à devenir seul propriétaire de la totalité des lots de la copropriété édifée sur le volume 2 de la parcelle cadastrée Section B numéro 12 avant la régularisation de l'acte de dépôt, l'intervention du syndicat des copropriétaires n'aurait pas lieu.

**Annexe – plan courette + extrait plan cadastral hachuré + Plan de 1936 + Plan de 1937 + conclusions de la note de synthèse**

**8. PARTAGE**

En suite des régularisations cadastrales ci-dessus, les Parties ont souhaité sortir de l'indivision existant sur la parcelle cadastrée Section B numéro 57 dans sa configuration restituée telle qu'elle résulte des actes de 1936-1937 en la partageant et attribuant des portions de terrain de cette dernière aux titulaires de droits indivis dans ladite parcelle.

En conséquence, les Parties conviennent d'établir un acte de partage entre les coindivisaires de la parcelle cadastrée section B numéro 57, dans sa configuration restituée telle qu'elle résulte des actes de 1936-1937, savoir, le SAF94 propriétaire de la parcelle B 56, la SCI KARELISE propriétaire de la parcelle B 58, et le syndicat des copropriétaires de la copropriété cadastrée section B numéro 12 numéro Volume 2 propriétaire des droits sur cette parcelle, qui sera régularisé concomitamment à l'acte de dépôt susvisé.

Préalablement ou concomitamment aux attributions ci-après, ledit acte de partage contiendra suppression par les indivisaires de la cour commune sur la parcelle cadastrée section B numéro 57, dans sa configuration restituée telle qu'elle résulte des actes de 1936-1937, par annulation pure et simple des traités de cour commune notamment contenus, savoir :

-sous le paragraphe « Charges et conditions » de l'acte dressé par Me Haizet le 15.09.1936 contenant Réduction de capital de la Sté Carnot Cachan - Attributions à Mrs Arnaud et Gaston - Passage et cours communes -.

-sous le paragraphe « Traité de cour commune » de l'acte dressé par Me Haizet le 02.12.1937

Les Parties conviennent des attributions suivantes :

- A la SCI KARELISE : Il sera attribué la parcelle d'environ 1,2m de large, provenant de la division de la parcelle cadastrée Section B Numéro 57 dans sa configuration restituée telle qu'elle résulte des actes de 1936-1937,
- Au SAF 94 : Il sera attribué les droits indivis de moitié du reste de la parcelle cadastrée section B numéro 57 dans sa configuration restituée telle qu'elle résulte des actes de 1936-1937, telle que matérialisée sur le plan ...;

- Au Syndicat des copropriétaires : Il sera attribué les droits indivis de moitié du reste de la parcelle cadastrée section B numéro 57 dans sa configuration restituée telle qu'elle résulte des actes de 1936-1937, telle que matérialisée sur le plan .... Précision étant également ici faite que l'attribution sera faite au SAF94 si ce dernier devient propriétaire de l'ensemble des lots de la copropriété.

Les attributions se feront sans soulte, les parties déclarant que leurs attributions remplissent leurs droits respectifs dans l'indivision sus énoncée.

Précision étant ici faite que la SCI KARELISE sera autorisée à clôturer sur sa parcelle qui lui sera attribuée, le long du passage d'environ 1m20 de large tel que figuré sur le plan réalisé par la IKA ARCHITECTES.

Le type de clôture sera choisi par la SCI KARELISE sur proposition des équipes techniques de la Ville de CACHAN.

La hauteur de la clôture sera au maximum de XX et sera implantée sur la propriété de la SCI KARELISE et non en mitoyenneté.

Pendant la durée de la réalisation du chantier du Programme de Construction de SAINT AGNE IMMOBILIER, il conviendra d'installer une clôture de chantier protectrice.

Ladite clôture de chantier protectrice sera installée par SAINT AGNE IMMOBILIER, sur son terrain, et à ses frais.

Interviendra à l'acte de partage la Ville de CACHAN afin de renoncer à l'interdiction de surélévation sur le garage, partie verte sur le Plan de 1937 et acquiescer en tant que de besoin à l'annulation pure et simple du traité de cour commune contenu à l'acte du 02.12.1937.

Précision étant ici faite que si le SAF94 venait à devenir seul propriétaire de la totalité des lots de copropriété sur la parcelle Section B numéro 12, volume 2 avant la régularisation de l'acte de partage, l'intervention du syndicat des copropriétaires serait obsolète.

#### **Annexe – Plan IKA ARCHITECTES**

### **9. DURÉE DU PROTOCOLE**

Les Parties sont convenues qu'à défaut de régularisation de l'acte de dépôt et de l'acte de partage susvisé, le présent protocole sera éteint de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, au plus tard le [.]

### **10. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

## **11. CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

## **12. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



M<sup>r</sup> TAYARD

Cont

ÉTATMENT en forme d'acte  
de M. TAYARD & C<sup>o</sup>

N° 15 et



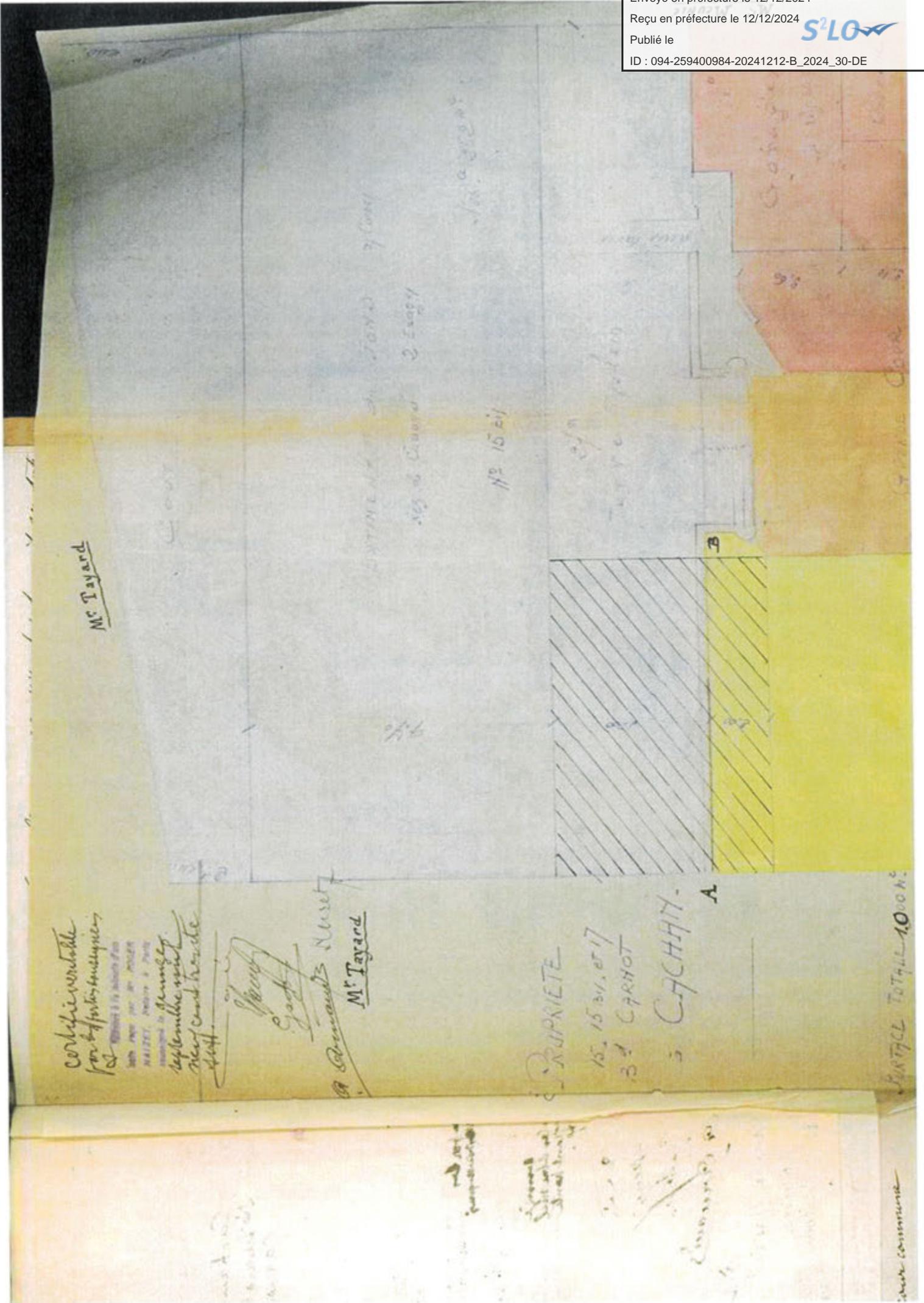
Carte visible  
par les parties susdites  
le 12/12/2024 à 10 heures  
M. TAYARD, M. TAYARD & C<sup>o</sup>  
le 12/12/2024 à 10 heures  
M. TAYARD & C<sup>o</sup>

M. TAYARD  
M. TAYARD & C<sup>o</sup>

PROPRIÉTÉ  
N° 15 et 17  
à CACHAN - A

Surface totale 1000 m<sup>2</sup>

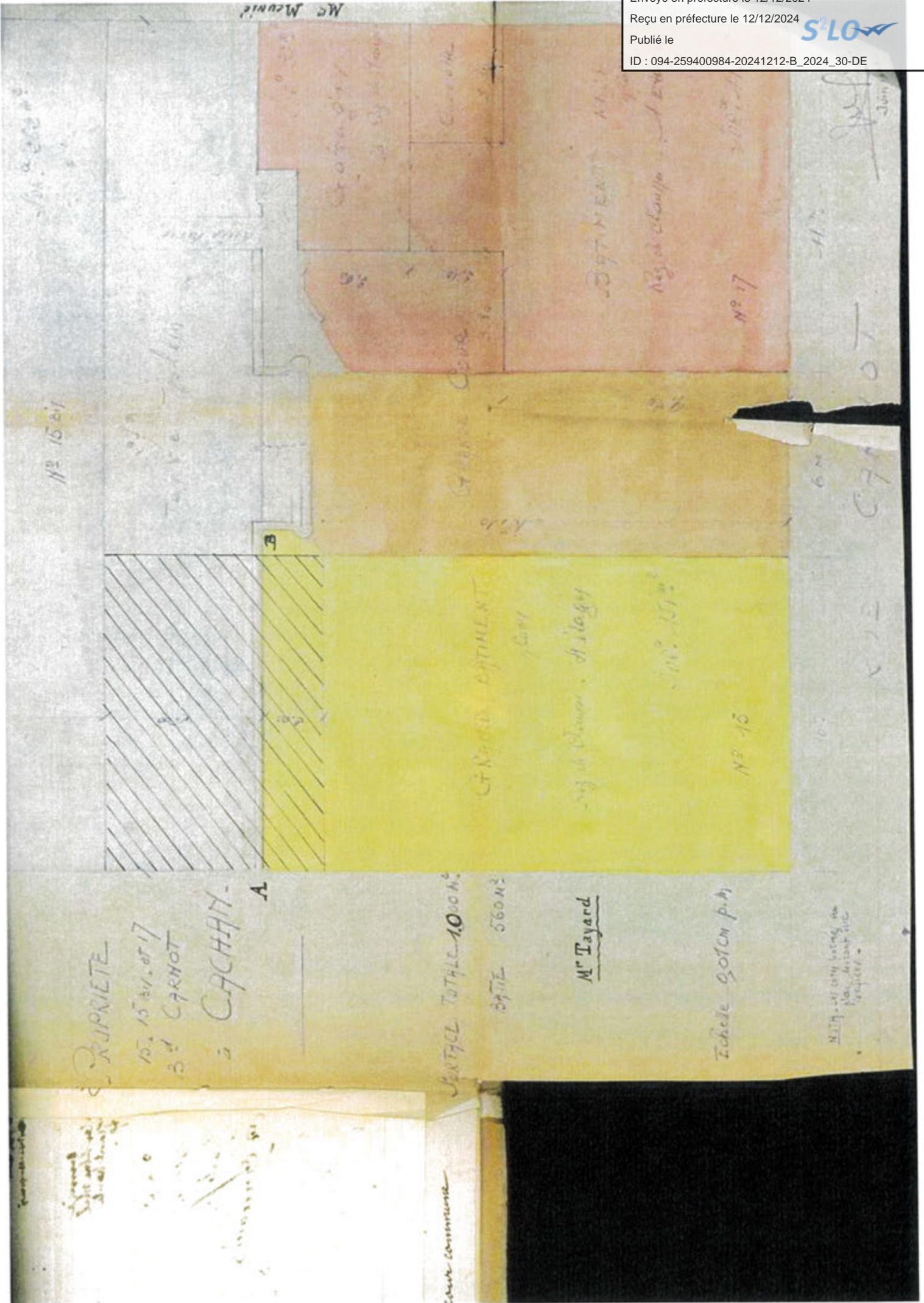
Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including names like 'M. TAYARD' and 'M. TAYARD & C<sup>o</sup>'.



CORRECTIONNELLE  
 pour les infractions  
 (Article 173 bis du Code de Procédure  
 Pénale)  
 N° 15.15.17  
 3d CARNOT  
 CACHAN  
 15.15.17  
 3d CARNOT  
 CACHAN

M. TAYARD  
 15.15.17  
 3d CARNOT  
 CACHAN

PARTIEL TOTAL 1000M²



PROPRIETE

15 bis n° 17 RUE CARNOT

CELHAIN

JARDIN

N° 153 RUE DE CHASSE A BRUGES

53 262 m²

COUR

SURFACE TOTALE

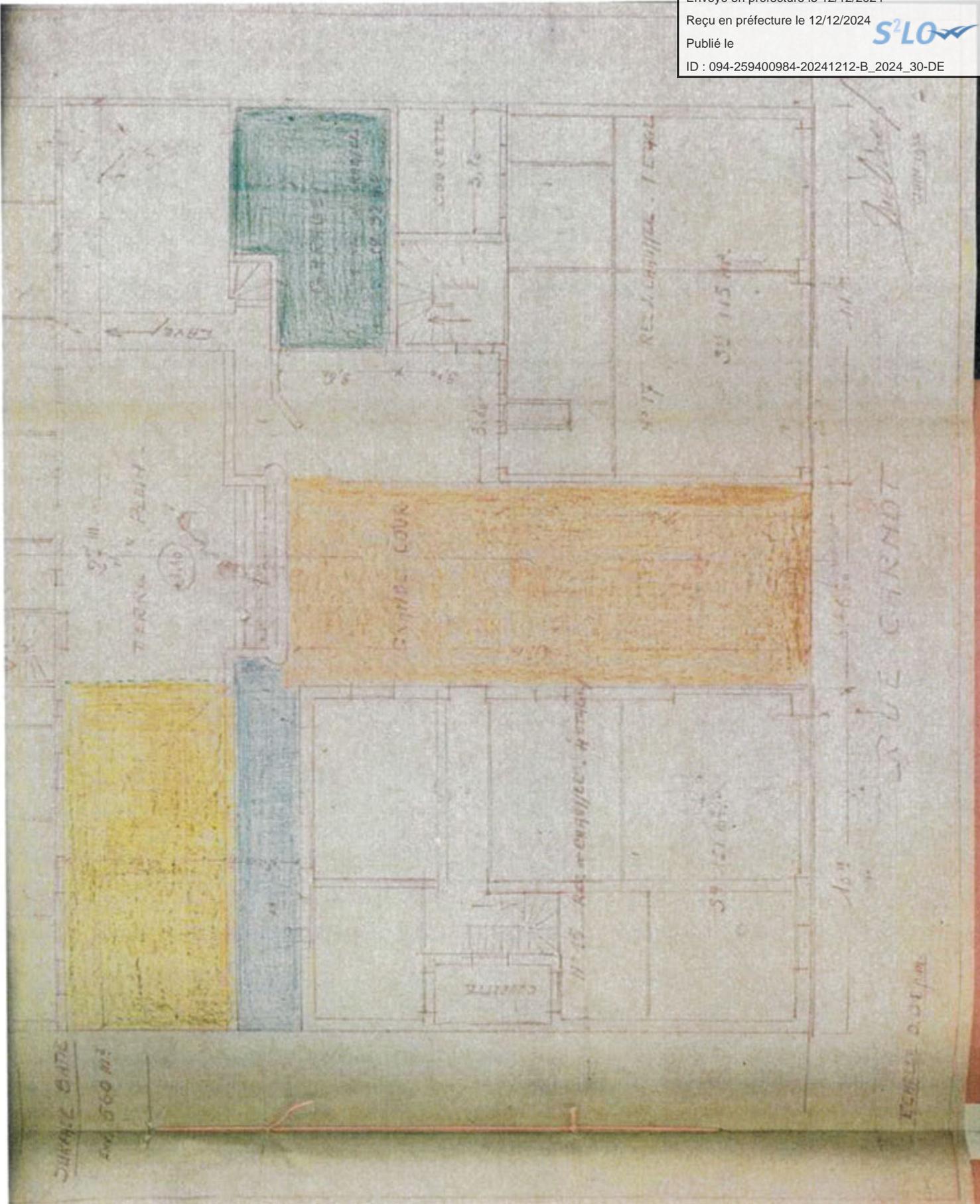
ENV 1 000 m²

SURFACE BATIE

ENV 560 m²

par la Société Immobilière  
DOMICILE  
 location des présentes,  
 immeuble de Cachan à l'HO  
 une de Cachan.  
 ciété à responsabilité  
 siège, 80, rue Taitbout  
 eur Arnaud en son domi  
 sieur Gaston Laverd  
 14 Avenue Franklin D. Roose  
 O N T A C T E.  
 usé à Cachan en l'ho  
 igné et Paris, l'ancien

S



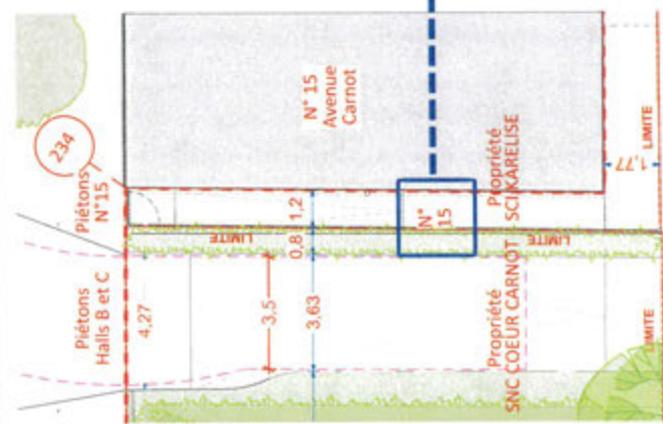
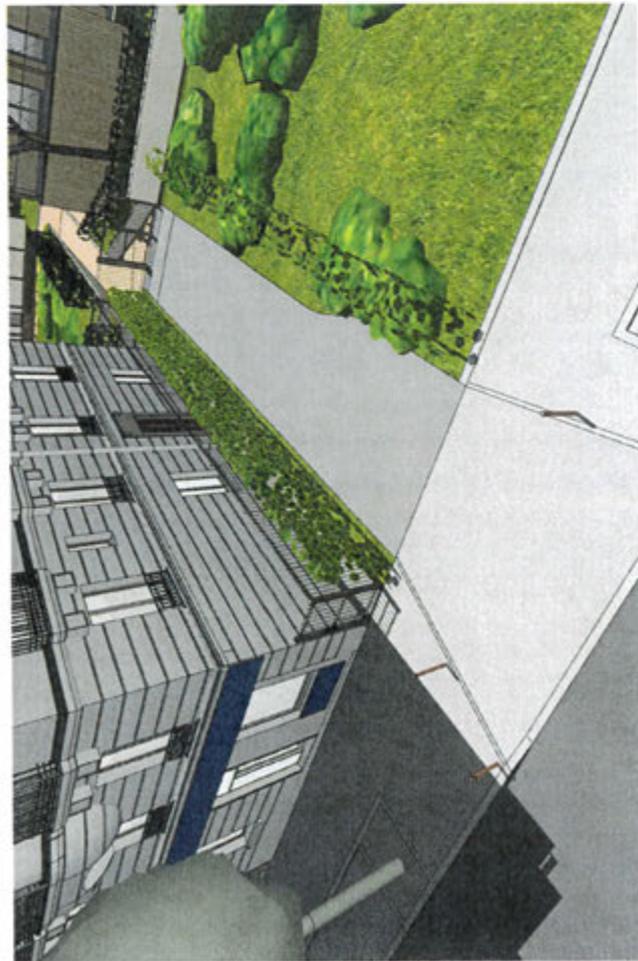
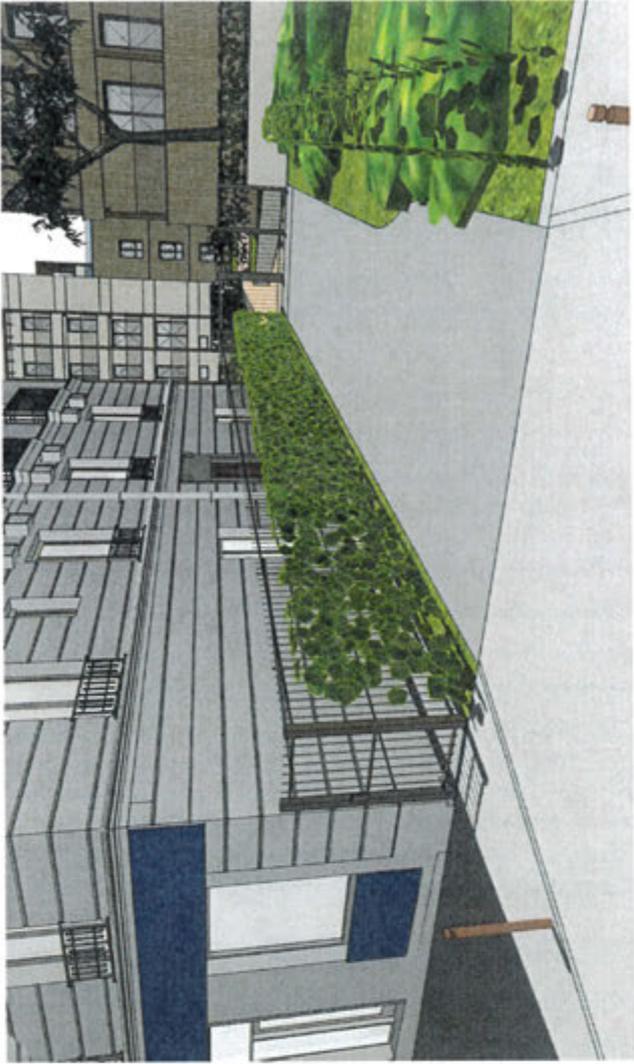
ES

és par la Société Immobilière  
 DOMICILE.  
 exécution des présentes,  
 commune de Cachan à l'HO  
 mmune de Cachan.  
 société à responsabilité  
 n. siège, 80, rue Teitbou  
 sieur Arnaud en son domi  
 s.  
 Monsieur Geston & son de  
 rue Fernand Martin & Fils  
 DONT ACTE.  
 passé à Cachan en l'hôtel  
 légal et par-devant les  
 L'acte de ce jour pour les an  
 neuf cent trente sept.  
 y a mis fin à l'indivision et  
 lecture faite, les comp  
 ire.

2023 - Goffe

L'ADJOINT DÉSIGNÉ  
 D. Goffe  
 Huit

Mairie de Cachan



IKA  
DOS GEN

ENTREE SUR AVENUE CARNOT

CARNOT CACHAN  
Contribution d'un ou plusieurs immeubles composés d'une portion de parcelle de logement d'un ou plusieurs immeubles composés d'une portion de logement.  
Plan n° 15.13.14.11.15 et Carnot, CACHAN (44330)

IKA ARCHITECTES  
45, Rue des Végétals - F 75020 PARIS  
TEL: 09 84 00 21 20  
@ contact@ika-architectes.com



SAINT-AGNE Immobilier  
81 rue Edmond Beaudet  
42100, Yverdon

