

100345602

VD/MM/

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,  
LE VINGT SEPT JUIN**

**A CHATELAUDREN (Côtes d'Armor), 5 Rue de la Gare, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Vincent DEREL, Notaire soussigné, membre de la Société Civile  
Professionnelle «Etude Marie-Christine ROLLAND & Vincent DÉREL, Notaires  
Associés » titulaire d'un Office Notarial à CHATELAUDREN 22170, rue de la gare  
BP 5,**

**Avec la participation de Maître GUENNEC, notaire à CAUDAN, assistant  
LE BENEFICIAIRE.**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête  
de :**

**PROMETTANT**

La Communauté de Communes « **LEFF ARMOR COMMUNAUTE** », ayant  
son siège social à **LANVOLLON (Côtes d'Armor) Moulin de Blanchardeau, Route  
de Blanchardeau, CS 60036** - inscrite au répertoire prévu par le décret n° 73-314 du  
14 mars 1973 modifié, portant création d'un système national d'identification et d'un  
répertoire des entreprises et de leurs établissements sous le numéro SIREN sous le  
numéro 200 069 086 00011.

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **LIDL**, Société en nom collectif au capital de  
458000000 €, dont le siège est à **STRASBOURG (67200), 35 rue Charles Péguy**,  
identifiée au SIREN sous le numéro 343262622 et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de **STRASBOURG**.

**QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée **LIDL** acquiert la totalité en pleine propriété.

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou  
liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

#### **PREAMBULE**

Chacune des parties reconnaît avoir été avertie par le rédacteur des présentes, ainsi que par le notaire assistant le **BENEFICIAIRE**, de l'obligation lui incombant de communiquer à son cocontractant toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de ce dernier ; tout manquement à se devoir d'information pouvant entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du code civil.

Les parties déclarent en outre s'être échangées toutes les informations essentielles et déterminantes de leurs consentements.

Conformément à l'alinéa 2 de l'article 1161 du Code Civil, VENDEUR et le **BENEFICIAIRE** autorisent expressément par la signature de la présente vente, Maître Vincent DEREL, Notaire associé, 5 rue de la Gare à CHATELAUDREN (22170), et Maître Julien GUENNEC, Notaire à CAUDAN (56850) 2 Rue de Kergoff, à les représenter pour toutes les diligences, formalités et actes nécessaires à la formation et à l'exécution dudit contrat.

#### **DELIBERATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son bureau en date du 13 mars 2018 télétransmise à la Préfecture, dont une ampliation est jointe.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Communauté de Communes dénommée LEFF ARMOR COMMUNAUTE est représentée à l'acte par Monsieur Philippe LE GOUX Président de LEFF ARMOR COMMUNAUTE ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 31 janvier 2017 transmise à la Préfecture le 7 février 2017 dont une copie conforme et exécutoire est ci-annexée.

- La Société dénommée LIDL est représentée à l'acte par Monsieur Philibert DUPONT directeur régional et Monsieur Romuald GOURICHON, responsable immobilier, ayant tous deux pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé en date à RUNGIS, du 15 juin 2018, qui leur a été consentie par Monsieur Yohann GUYARD et Monsieur CALCOEN, tous deux co-gérants de ladite société, laquelle procuration demeure ci-jointe et annexée aux présentes.

**LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :**

#### **EXPOSE**

##### **PROMESSE DE PLUS DE DIX-HUIT MOIS**

Les dispositions de l'article L 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, ne sont pas applicables aux présentes, la promesse n'étant pas consentie par une personne physique.

#### **PROMESSE DE VENTE** **OBJET DU CONTRAT**

##### **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT**, en s'obligeant et en obligeant solidairement entre eux ses ayants-cause et ayants-droit, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la totalité en pleine propriété du **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, sous les mêmes conditions, tant pour lui-même que pour toute personne

physique ou morale qu'il se substituerait pour la signature de l'acte authentique, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" pouvant aussi être dénommé indifféremment « **VENDEUR** » et le "**BENEFICIAIRE**" pouvant aussi être dénommé indifféremment « **ACQUEREUR** », désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

#### A PLOUAGAT (CÔTES-D'ARMOR) 22170 Kertedevant,

Un bâtiment à usage de poulailler et une fosse construite sur la parcelle F 95.  
Parcelles de terres autour.

Précision étant ici faite que le poulailler et la fosse seront détruits et désamiantés par le PROMETTANT et à ses frais avant la signature de l'acte définitif de telle sorte que la vente portera sur un terrain nu.

Lesdits travaux de démolition pris en charge par le PROMETTANT devront comprendre la démolition des fondations, évacuation des matériaux et éventuelle dépollution au droit de la fosse.

Le terrain devra être plan au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1882 partie	voie communale – superficie à déterminer selon le plan ci-joint.	00 ha 74 a 32 ca
F	100	Portion du Cateriou	00 ha 28 a 98 ca
F	101	Clos de Devant	00 ha 75 a 19 ca
F	1237	Portion du Grand Bodescoa	00 ha 03 a 10 ca
F	1238	Portion du Grand Bodescoa	00 ha 14 a 55 ca
F	1239	Portion du Grand Bodescoa	00 ha 02 a 45 ca
F	1589	Courtil Rustore	00 ha 21 a 70 ca
F	1674	Pièce du Lin	02 ha 67 a 66 ca
F	1675	Clos Meur	00 ha 71 a 56 ca
F	1677	Clos Meur	00 ha 50 a 77 ca
F	1679	Clos de la Forge	00 ha 01 a 56 ca
F	1681	Clos Martin	00 ha 04 a 21 ca
F	74	Petit Cateriou	00 ha 24 a 91 ca
F	1871	Courtil Colas	00 ha 40 a 68 ca
F	1873	Bodesca	01 ha 21 a 55 ca
F	1875	Portion du Grand Bodescoa	00 ha 17 a 63 ca
F	1877	Portion du Grand Bodescoa	00 ha 40 a 34 ca
F	89	Portion du Grand Bodescoa	00 ha 12 a 36 ca
F	91	Petit Cateriou	00 ha 27 a 80 ca
F	94	Clos du Marais	00 ha 98 a 03 ca
F	95	Portion de la Marqueze	01 ha 05 a 87 ca
F	96	Clos du Marais	00 ha 30 a 58 ca
F	97	Portion du Cateriou	02 ha 25 a 48 ca
F	98	Portion du Cateriou	00 ha 89 a 31 ca
F	99	Pertu à la Vieille	00 ha 25 a 02 ca
F	1009	Clos de devant	00 ha 03 a 10 ca
F	1879	Bodesca	01 ha 21 a 74 ca

F	1881	Mespont	00 ha 27 a 96 ca
			Total surface : 16 ha 28 a 41 ca

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

Est demeuré annexé :

- Un extrait de plan cadastral mentionnant les parcelles vendues sous teinte bleue et la voie communale aujourd'hui cadastrée F 1882 pour une superficie 7432 m<sup>2</sup> qui a fait l'objet d'un déclassement du domaine public dont le justificatif du déclassement est également demeuré annexé.
- Le plan de division en date du 17 janvier 2017, mentionnant l'emprise des parcelles appartenant à LEFF ARMOR COMMUNAUTE, devant faire l'objet d'une cession au profit de la commune de PLOUAGAT préalablement à la vente sous teinte rose.
- Le plan du géomètre mentionnant également les parcelles appartenant à LEFF ARMOR COMMUNAUTE, devant faire l'objet d'une cession au profit de la commune de PLOUAGAT préalablement à la vente sous teinte marron.

Il est ici précisé que les cessions à intervenir font l'objet de conditions particulières dont il sera ci-dessous question.

#### **Déclaration du PROMETTANT**

Le PROMETTANT déclare :

- que le bien objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble,
- qu'il n'est pas propriétaire de parcelles immobilières contiguës au bien objet des présentes,
- que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement et ne constituera pas un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du code de commerce préexistant ou créé par la réalisation du projet de l'acquéreur,
- que le bien ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril,
- qu'il n'existe aucune procédure ou litige en cours relativement audit bien.

#### **Rappel de division cadastrale antérieure :**

Il est ici rappelé qu'il résulte de l'acte d'acquisition reçu par Maître BOUDET, Notaire à CHATELAUDREN, le 11 avril 2002, ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« *DIVISION CADASTRALE*

- a) *La parcelle cadastrée section F n°1674, présentement vendue, provient de la division de la parcelle cadastrée section F n°102, lieudit « Pièce du Lin », pour une contenance de 2ha83a28ca en 2 nouvelles parcelles, cadastrées :*
  - *Section F n°1673, même lieudit, pour une contenance de 15a 62ca,*
  - *Section F n°1674, même lieudit, pour une contenance de 2ha67a66ca.*
- b) *La parcelle cadastrée section F n°1681, présentement vendue, provient de la division de la parcelle cadastrée section F n°76, lieudit « Clos Martin », pour une contenance de 29a47ca en 2 nouvelles parcelles, cadastrées :*
  - *Section F n°1681, même lieudit, pour une contenance de 4a 21ca,*
  - *Section F n°1682, même lieudit, pour une contenance de 25a 26ca.*

- c) *La parcelle cadastrée section F n°1679, présentement vendue, provient de la division de la parcelle cadastrée section F n°77, lieudit « Clos de la Forge », pour une contenance de 41a07ca en 2 nouvelles parcelles, cadastrées :*
- *Section F n°1679, même lieudit, pour une contenance de 1a 56ca,*
  - *Section F n°1680, même lieudit, pour une contenance de 39a 51ca.*
- d) *La parcelle cadastrée section F n°1675, présentement vendue, provient de la division de la parcelle cadastrée section F n°90, lieudit « Clos Meur », pour une contenance de 93a06ca en 2 nouvelles parcelles, cadastrées :*
- *Section F n°1675, même lieudit, pour une contenance de 71a 56ca,*
  - *Section F n°1676, même lieudit, pour une contenance de 25a 31ca.*
- e) *La parcelle cadastrée section F n°1677, présentement vendue, provient de la division de la parcelle cadastrée section F n°75, lieudit « Le Clos Meur », pour une contenance de 79a35ca en 2 nouvelles parcelles, cadastrées :*
- *Section F n°1677, même lieudit, pour une contenance de 50a 77ca,*
  - *Section F n°1678, même lieudit, pour une contenance de 28a 58ca. »*

Une copie du plan de division en date du 12 avril 2001 est demeurée annexé aux présentes.

#### **Division cadastrale à effectuer**

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées F 1871, 1873, 1875, 1877, 1879 et 1881, sont issues des divisions suivantes :

**1° Parcelle cadastrée section F numéro 93** d'une contenance totale de 29a 24ca a été divisé en deux (2) parcelles cadastrées :

- Section F numéro 1881 d'une contenance de 27a 96ca vendue aux présentes
- Section F numéro 1880 d'une contenance de 01a 28 ca destiné à être vendue à la mairie de PLOUAGAT

**2° Parcelle cadastrée section F numéro 92** d'une contenance totale de 01ha 22a 63ca a été divisé en deux (2) parcelles cadastrées :

- Section F numéro 1879 d'une contenance de 01ha 21a 74ca vendue aux présentes
- Section F numéro 1878 d'une contenance de 89 ca destiné à être vendue à la mairie de PLOUAGAT

**3° Parcelle cadastrée section F numéro 87** d'une contenance totale de 40a 66ca a été divisé en deux (2) parcelles cadastrées :

- Section F numéro 1877 d'une contenance de 40a 34ca vendue aux présentes
- Section F numéro 1876 d'une contenance de 32 ca destiné à être vendue à la mairie de PLOUAGAT

**4° Parcelle cadastrée section F numéro 86** d'une contenance totale de 17a 91ca a été divisé en deux (2) parcelles cadastrées :

- Section F numéro 1875 d'une contenance de 17a 63ca vendue aux présentes
- Section F numéro 1874 d'une contenance de 28 ca destiné à être vendue à la mairie de PLOUAGAT

**5° Parcelle cadastrée section F numéro 85** d'une contenance totale de 01ha 24a 00ca a été divisé en deux (2) parcelles cadastrées :

- Section F numéro 1873 d'une contenance de 01ha 21a 55ca vendue aux présentes

- Section F numéro 1872 d'une contenance de 02a 45 ca destiné à être vendue à la mairie de PLOUAGAT

**6° Parcelle cadastrée section F numéro 84** d'une contenance totale de 42a 63ca a été divisé en deux (2) parcelles cadastrées :

- Section F numéro 1871 d'une contenance de 40a 68ca vendue aux présentes
- Section F numéro 1870 d'une contenance de 01a 95 ca destiné à être vendue à la mairie de PLOUAGAT

Au moyen d'un document d'arpentage établi aux frais du **PROMETTANT** et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

La copie des documents d'arpentages en date du 17 janvier 2017 et du 06 février 2017 sont annexées aux présentes ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

#### **OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan joint.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

#### **AFFECTATION USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser à usage d'entrepôt de stockage de denrées alimentaires pour partie et de bureaux administratifs pour le surplus.

#### **EFFET RELATIF**

**Pour les parcelles F 74, 1871, 1873, 1875, 1877, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 1238, 1589, 1674, 1675, 1677, 1679 et 1681 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUDET, notaire à CHATELAUDREN le 11 avril 2002 publié au service de la publicité foncière de GUINGAMP, le 16 mai 2002 volume 2002P, numéro 1567.

**Pour les parcelles 89, 1879, 1881, 1239, 1237 :**

Echange suivant acte reçu par Maître LE BOURG, Notaire à CHATELAUDREN, le 22 janvier 2008 publié au service de la publicité foncière de GUINGAMP, le 21 février 2008 volume 2008P, numéro 734.

**Pour la voie communale :**

Acte administratif à venir.

**Pour la parcelle F 1009 :**

Acquisition par le **PROMETTANT** à recevoir par le notaire soussigné au plus tard lors de la réitération authentique des présentes.

#### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant **TROIS (3) ANS en jours calendaire à compter de ce jour , à seize heures.**

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si, à cette date, la totalité des divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Cette promesse pourra également faire l'objet d'une prorogation sur demande du **BENEFICIAIRE** dans les conditions ci-dessous stipulées.

### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit, en cas d'impossibilité de signer l'acte de vente avant l'expiration du délai ci-dessus que ce soit par le fait du **PROMETTANT** ou en l'absence d'un ou plusieurs documents nécessaires à la régularisation de l'acte, par la levée d'option faite par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le **BENEFICIAIRE** dans le même délai accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

Dans l'hypothèse du fait du **PROMETTANT**, la signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de dix jours de la levée d'option. A défaut le **BENEFICIAIRE** pourra alors solliciter la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Vincent DEREL Notaire à CHATELAUDREN, 5 Rue de la Gare avec la participation de Maître Julien GUENNEC, Notaire à CAUDAN, 2 Rue de Kergoff.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

### **CARENCE**

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais au plus tard à la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

### **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

*"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."*

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

Le notaire soussigné rappelle en outre aux parties :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le **BENEFICIAIRE** sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques et débarrassé de tous biens ou objets mobiliers et notamment tous meubles, matériels, marchandises ou véhicules.

#### Situation locative

Le **PROMETTANT** déclare que le bien objet de la présente promesse de vente est actuellement occupé à titre gratuit et précaire par Messieurs JEAN Hubert, LE FLOCH Jean-François et STEPHAN Patrick pour maintenir les parcelles en bon état d'entretien, les occupants ont reçu chacun un courrier recommandé dont copie est demeuré annexée aux présentes indiquant la fin de la mise à disposition pour le 31 décembre 2018 et l'obligation de libérer les terrains à cette date.

### **PRIX -CONDITIONS FINANCIERES**



**Les parties déclarent avoir connaissance qu'à ce jour la position de l'administration fiscale sur le régime de la TVA sur les opérations immobilière de cette nature, est la TVA sur prix total.**

**Néanmoins, les parties conviennent expressément de soumettre la présente opération à la TVA sur la marge, dans l'hypothèse où la position de l'administration fiscale venait à être revue au jour de la réitération authentique des présentes et permettrait de soumettre la présente opération à ladite TVA sur la marge.**

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par le **BENEFICIAIRE**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

### **VERSEMENTS DIRECTS**

Le **BENEFICIAIRE** est informé que tout versement effectué directement par lui au **PROMETTANT**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.



Le BENEFCIAIRE s'engage à verser cette somme dans les QUARANTE (40) jours de l'expiration de la présente promesse de vente, en l'absence de signature de l'acte authentique de vente alors que toutes les conditions suspensives seraient levées.

A cet effet, avec l'accord des PARTIES, elle sera versée entre les mains du notaire du PROMETTANT.

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au BENEFCIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées à l'acte.
- Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFCIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au PROMETTANT soit au BENEFCIAIRE selon les hypothèses ci-dessus définies.

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

#### **CLAUSE PENALE**



#### **ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

**LE BENEFCIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition et que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

#### **Délais**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes au plus tard dans les TROIS (3) ans des présentes.

Ce délai sera prorogé de plein droit à la seule demande du BENEFCIAIRE, qui, faute d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives prévues aux présentes et purgées de tous recours et de tout retrait ou annulation dans le délai ci-dessus et sans que sa responsabilité puisse être invoquée, adressera un courrier recommandé avec accusé de réception en ce sens, au notaire chargé de la rédaction du projet d'acte authentique ou au vendeur, avant l'expiration de la durée de validité mentionnée ci-dessus.

Ladite prorogation ne saurait dépasser TROIS (3) mois.

**Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne peut renoncer :**

Purge des droits de préemption pouvant exister

La purge de tous droits de préemption pouvant exister au profit de collectivités publiques, de toutes injonctions ou restrictions administratives ou encore de toutes personnes physiques ou morales bénéficiant d'un tel droit sur le bien objet des présentes.

Il est convenu entre les parties que la seule notification au vendeur de l'exercice du droit de préemption entraînera la caducité du présent acte.

A cet effet, le vendeur donne mandat exprès au notaire chargé de réitérer les présentes par acte authentique à l'effet de purger tout droit de préemption pouvant exister.

**Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFCIAIRE peut renoncer :**

Origine de propriété – Titres de propriété

La justification d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif de plus de trente ans,

L'examen des titres et de l'origine de propriété ne devra révéler l'existence d'aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur, ni celle de servitude, charge ou autre empêchement susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur, restreindre l'usage du bien vendu, de porter atteinte à sa destination ou d'en déprécier la valeur, ou encore d'empêcher, même partiellement, la réalisation de l'opération projetée par l'acquéreur.

Etats hypothécaires

Les états hypothécaires, devant avoir moins de deux mois de date au jour de la réitération des présentes par acte authentique, délivrés en vue de la réalisation de la présente promesse ne devront pas révéler d'obstacle à la vente, de publication de commandement de saisie, ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, augmenté du coût des radiations ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge, ni aucune transcription de mentions pouvant porter atteinte à la libre disposition dudit bien ou de nature à empêcher, même partiellement, la réalisation de l'opération projetée par l'acquéreur.

Il est ici précisé, que dans l'hypothèse où il existerait des inscriptions sur le bien objet des présentes, le vendeur s'engage à rapporter, à ses frais exclusifs et dans les plus brefs délais de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, la mainlevée desdites inscriptions. A cet effet, le vendeur déclare qu'il n'existe aucun évènement de nature à empêcher la mainlevée desdites inscriptions.

Urbanisme

L'obtention d'un certificat d'urbanisme d'information, ainsi que de tous renseignements d'urbanisme, ne devant pas révéler de servitudes, ni de limitations

aux droits de propriété qui auraient comme conséquence de diminuer la valeur ou l'usage du bien ou d'empêcher même partiellement la réalisation de l'opération projetée par l'acquéreur.

Il est ici précisé que ne pourront pas être considérés remettre en cause l'opération, les servitudes d'utilité publiques ou les contraintes suivantes qui sont d'ores et déjà portées à la connaissance du **BENEFICIAIRE** savoir :

- L'ensemble des passages des réseaux de distributions dont il sera ci-dessous question au paragraphe « *Raccordement aux réseaux* »
- La présence d'anciennes mines sur le terrain vendu dont il est fait état ci-dessous au titre « *Etat des servitudes « risques » et d'information sur les sols.* »
- Les servitudes d'utilité publiques, existant sur la commune de PLOUAGAT, et indiqué dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé aux présentes.

#### Obtention d'un permis

L'obtention d'un permis de construire, conforme en tous points à la demande déposée, purgé de tous recours et de tout retrait ou annulation, délivré par l'autorité compétente autorisant l'édification d'un entrepôt d'une superficie de **60.000 mètres carrés de surface de plancher environ, ladite surface pouvant varier de plus ou moins 10%, portant sur le bien objet des présentes ainsi que l'aménagement de voies d'accès pour des camions 44 tonnes aux aires de stockage avec les voies de desserte nécessaires.**

**Etant ici précisé que l'obtention de ce permis de construire ne pourra intervenir qu'après modification du Plan Local d'urbanisme à l'effet de mettre en conformité les règles d'urbanisme avec le projet envisagé par le BENEFICIAIRE.**

Le permis de construire ne devra révéler aucune injonction de travaux notamment des Equipements Publics, ni état de péril ou insalubrité, ni de servitudes ou autres empêchements susceptibles de réduire la valeur du bien, de porter atteinte à sa destination ou à son usage normal, ou de nature à empêcher, même partiellement, la réalisation de l'opération projetée par l'acquéreur.

#### ***Règles générales :***

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire dans le délai ci-dessus stipulé pour la réalisation des conditions suspensives.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol tous prélèvements, toutes analyses.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

#### ***Mise en œuvre :***

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du

Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
  - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

#### ***Affichage du permis de construire***

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

#### Archéologie préventive

L'absence de prescriptions administratives imposant l'obligation pour le **BENEFICIAIRE** de réaliser des fouilles archéologiques même préventives ainsi que l'absence de vestiges archéologiques.

#### Absence de vices

**L'obtention à l'initiative et aux frais exclusif et définitif du BENEFICIAIRE** d'une attestation par un organisme spécialisé garantissant que le bien ne soit pas affecté de vices le rendant impropre à la construction envisagée et que le sous-sol dudit bien ne révèle pas de nuisances interdisant le stockage dans la construction à

édifier de denrées alimentaires et que la consistance du sol et du sous-sol n'implique pas un surcoût d'investissement notamment à raison de fondations spéciales, de cavités souterraines, ou de revêtements bitumeux ou autres nécessitant un traitement particulier.

Cette attestation devra également garantir la non-pollution du sol et du sous-sol.

Absence de Zones Humides

Absence de zones humides selon les critères pédologiques et fonctionnels nécessitant une compensation ou un évitement spécifique

Absence d'espèces protégées

Absence d'espèces protégées nécessitant une compensation ou un évitement spécifique

Absence de compensation agricole

Absence d'étude d'impacts collectifs sur l'économie agricole et absence de ce fait de toute mesure de compensation ou d'évitement de terrains agricoles

Absence d'installation classée pour la Protection de l'environnement

L'obtention d'un courrier de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) confirmant qu'aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement n'est répertoriée à l'adresse dudit bien et autorisant l'usage futur du site tel qu'envisagé par le BENEFCIAIRE sans aucun travaux de dépollution ou mesures spécifiques (piézomètre, servitude de restriction d'usage...).

Autorisation au titre des Installations Classées pour la protection de l'environnement

L'obtention d'une autorisation d'exploiter purgée de tout recours au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, de la part des services administratifs compétents permettant la réalisation du projet du **BENEFCIAIRE**.

Loi sur l'eau

Que le **BENEFCIAIRE** obtienne, dans l'hypothèse où son projet entrerait dans le champ d'application de la loi sur l'eau (Art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement), une autorisation et/ou une attestation d'absence d'opposition à déclaration, purgée de tous recours, retrait ou annulation, prise pour une durée indéterminée, de la part des services administratifs compétents et permettant la réalisation de son projet, sans prescriptions de travaux particuliers entraînant un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de l'opération.

Obtention d'un bornage contradictoire

L'obtention d'un bornage contradictoire portant sur l'ensemble des limites de propriété de l'assiette foncière présentement vendue et ne révélant aucune incompatibilité avec le projet du BENEFCIAIRE.

Les frais de bornage contradictoire seront à la charge exclusive du PROMETTANT.

Renonciation - Prorogation

S'agissant des conditions suspensives ci-avant énoncées stipulées dans l'intérêt exclusif du BENEFCIAIRE, ce dernier se réserve la possibilité de renoncer à une ou plusieurs conditions suspensives stipulées dans son intérêt. Une telle renonciation ne saurait être tacite ou résulter d'un comportement du BENEFCIAIRE, quel qu'il soit, elle devra pour être valable résulter d'un courrier exprès de ce dernier.

En cas de défaillance de l'une seulement des conditions suspensives, sauf renonciation par le BENEFCIAIRE dans les conditions ci-dessus, et sauf accord entre

les parties, la présente promesse deviendra caduque de plein droit et les parties seront déliées de tout engagement.

Il en sera de même dans le cas où l'une quelconque des conditions suspensives ne serait pas réalisée à la date ultime prévue pour sa réalisation.

Il est par ailleurs expressément convenu entre les parties que la date limite ci-dessus mentionnée pour la réitération des présentes par acte authentique serait de plein droit prorogée, dans l'hypothèse où le notaire ne serait pas en possession de l'intégralité des documents et pièces, notamment administratifs, nécessaires ou indispensables à la rédaction de l'acte authentique. Ce délai ne pouvant excéder un mois.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES A L'OBLIGATION DE DEMOLIR**

Pour la réalisation des travaux de démolition devant impérativement intervenir avant la signature de l'acte authentique de vente en ce compris l'enlèvement des gravats et le cas échéant le traitement des terres et matériaux pollués ou amiantés", le PROMETTANT conservera malgré la présente promesse de vente la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE vis-à-vis entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés ainsi que d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

L'achèvement des travaux de démolition fera l'objet d'une notification écrite du PROMETTANT qui sera contresignée par le BENEFICIAIRE après visite des lieux, si bon semble au BENEFICIAIRE.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES : INDIVISIBILITE**

##### Cession des bandes de terrain avec la mairie de PLOUAGAT

La réitération authentique des présentes est soumise à la condition particulière indivisible de la réalisation préalable des deux cessions suivantes devant être régularisé par acte administratif :

- Par la commune de PLOUAGAT au profit de la communauté de communes LEFF ARMOR COMMUNAUTE, des parcelles suivantes :F 1882 appelé aux présentes « voie communale ». Précision étant ici faite que préalablement à la vente réitérant les présentes, la parcelle devra faire l'objet d'une nouvelle division la présente opération ne portant que sur partie de la parcelle F 1882.
- Par le LEFF ARMOR COMMUNAUTE au profit de la commune de PLOUAGAT : F 1880, 1878, 1876, 1874, 1872 et 1870

Ces cessions devront être réalisées au plus tard le jour de la réitération authentique des présentes.

Le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle ou empêchement à la réalisation desdites cession à son profit.

Afin de réunir l'intégralité des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique réitérant les présentes, le PROMETTANT s'engage à obtenir de son propre vendeur toutes autorisations nécessaires.

##### Acquisition par le vendeur de la parcelle F 1009

La réitération authentique des présentes est soumise à la condition particulière indivisible de la réalisation préalable de l'acquisition par le PROMETTANT de la parcelle F 1009, objet des présentes.

Cette acquisition être réalisées au plus tard le jour de la réitération authentique des présentes.

Le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle ou empêchement à la réalisation desdites cession à son profit.

Afin de réunir l'intégralité des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique réitérant les présentes, le PROMETTANT s'engage à obtenir de son

propre vendeur toutes autorisations nécessaires.

Poulailler et fosse à démonter et/ou à démolir par le vendeur et évacuation des déchets

La réitération authentique des présentes est soumise à la condition particulière indivisible que le PROMETTANT procède avant le jour de la réitération des présentes par acte authentique à la démolition du poulailler et de la fosse se trouvant sur le terrain vendu. Cette démolition emporte également pour le PROMETTANT l'obligation d'évacuer les gravats et déchets engendrés par cette démolition.

Préalablement à cette démolition, il y aura lieu d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Il est précisé que le maître d'ouvrage d'une opération de démolition de bâtiment doit réaliser un diagnostic portant sur les déchets issus de ces travaux préalablement au dépôt de la demande de permis de démolir si l'opération y est soumise.

Le **PROMETTANT** s'engage à procéder au démontage ou à la démolition et à l'évacuation des déchets liés à cette opération au plus tard huit (8) jours avant la réitération des présentes.

Création d'une voie sans issue sur la voie ouest le long de la parcelle vendue.

Le PROMETTANT s'engage à ce que la voie ouest (partie de la voie communale) de long de la parcelle vendue, soit sans issue.

Pour ce faire, il réalisera les travaux empêchant l'accès à la parcelle vendue suivant le tracé demandé par le BENEFCIAIRE.

Modification de la marge de recul de la RN12 pour la porter de 100 à 50 mètres.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFCIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFCIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFCIAIRE** dans tous ses droits et actions.

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

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

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Un état hypothécaire délivré le 23 février 2018 et certifié à la date du 21 février 2018 ne révèle aucune inscription.

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

#### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera des servitudes actives et supportera celles passives de toute nature, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant exister au profit ou à la charge dudit bien, à la seule condition que leur contenu soit relaté aux présentes, sauf à lui à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme ou de la proximité de la voie ferrée pour laquelle il existe une servitude d'utilité publique dont le contenu est demeuré annexée aux présentes.

#### ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **PROMETTANT**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

#### CONTENANCE DU TERRAIN

Compte tenu de la condition suspensive relative au bornage du terrain, le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera au **PROMETTANT** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

#### Contrats en cours

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun contrat notamment d'affichage ni aucun contrat de pose et d'utilisation d'antenne ou de relais de téléphonie mobile.

### CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

#### INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

##### Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Etant ici précisé que le **PROMETTANT** s'engage à faire réaliser à ses frais et au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente, les travaux suivants :

- Edification d'une voie d'accès jusqu'en limite de propriété selon plan à fournir par le **PROMETTANT**.
- Installation d'un Exutoire Eaux Pluviales en limite de propriété avec débit de rejet disponible selon le Sage ( 3 l/s/ha)
- Installation d'une attente eaux usées en limite de propriété.
  - Installation de l'ensemble des réseaux à disposition en limite de propriété :
    - AEP et réseaux incendie avec débit suffisant (180m<sup>3</sup>/h au minimum, objectif 480m<sup>3</sup>/h sur 2h
  - Réseau ERDF avec puissance suffisante (3000 KVA)
  - Réseau GAZ pour alimentation chaufferie de 2 MW
  - 2 arrivées fibre optique distinctes (double adduction)

##### ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement et sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus sous le titre « conditions suspensives particulières ».
- 

##### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **Amiante avant destruction**

L'article L 1334-27 du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante avant la destruction des bâtiments.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Un état établi par AC ENVIRONNEMENT, Agence Finistère 110 Rue Robert Schuman, GUIPAVAS, le 05 octobre 2017, accompagné de l'attestation de compétence, est joint.

### Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 3.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est joint.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols délivré le 6 février 2018 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est joint.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers prescrit en date du 11 août 2011.

Les risques pris en compte sont : mouvements de terrains.

Aucuns travaux prescrits.

**Le PROMETTANT déclare qu'il existe dans le sous-sol du terrain vendu d'anciennes cavités souterraines et mines. Ces cavités et mines sont localisées sur les plans complémentaires annexés aux présentes soit un plan intitulé « Risques miniers », préconisation en matière d'urbanisme – Zonage réglementaire », ainsi le plan intitulé « ZA de KERTEDEVANT - plan topographique ».**

**Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance de l'existence de ces cavités souterraines et mines et de leur localisation, et déclare en faire son affaire personnelle sous réserve que la situation desdites cavités soit conforme avec celles du plan ci-dessus visé.**

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 2.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné 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 faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est jointe avec le dossier GEORISQUES dont il est ci-dessous.

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est jointe.

#### INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'immeuble est situé dans un périmètre de protection environnemental dans lequel a été exploitée une installation classée soumise à un régime spécifique, destiné à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement, qu'elle soit en cours d'activité ou ayant cessée.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** de l'historique de cette installation classée et le cas échéant de son régime en cours d'exploitation, à cet effet est demeuré annexé avec l'interrogation de la base des installations classées soumises à autorisation l'ensemble des arrêtés préfectoraux de la société TRISKALIA, classée seuil bas de Sévésos, et se trouvant à proximité immédiate des biens objet des présentes.

**Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance et à la date de signature du présent acte, la partie du site vendue située dans la zone de retrait SEVESO ne permet pas la construction de bâtiment mais permet l'aménagement de voirie.**

Un document émanant de la préfecture des Côtes d'Armor sur la zone SEVESO, est demeuré annexé aux présentes.

Le vendeur précise à l'ACQUEREUR que se trouve également dans un rayon de moins d'un (1) km à vol d'oiseau, la société Roto Armor ainsi que la société Nutréa nutrition animale SAS, soumise à autorisation mais non sévésos.

Les fiches de ces entreprises ainsi que les informations SEVESO sont demeurées annexées aux présentes pour information.

#### Incidents des ICPE

Tout accident ou incident survenu dans une installation classée protection de l'environnement doit faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées et ce dans les meilleurs délais.

Cette information donne lieu à un rapport qui en précise les circonstances, les causes, les effets sur les personnes et l'environnement, les mesures prises ou envisagées pour pallier ses effets à moyen et long terme et prévenir la survenance d'un évènement similaire (article R 512-69 du Code de l'environnement).

À ce jour, aucun incident n'est porté à la connaissance du **PROMETTANT**.

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

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

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."*

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il existe dans le bien aucun transformateur à pyralène.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Dans l'hypothèse où ces déclarations se révéleraient inexactes ou s'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais exclusifs, de l'intégralité des travaux de dépollution et de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-6-1 du Code de l'environnement et de manière à permettre l'usage futur du site tel qu'envisagé par le BENEFICIAIRE sans aucun travaux de dépollution ou mesures spécifiques complémentaires.

Le PROMETTANT s'engage à supporter toutes les conséquences de cette situation qui pourraient en résulter pour le BENEFICIAIRE, ses ayants-droits ou ayants-cause, sans que ceux-ci ne puissent être recherchés ou inquiétés à ce sujet.

En outre, le PROMETTANT devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets et de toute pollution, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le bien.

Il est expressément convenu que les engagements pris ci-dessus par le PROMETTANT est une condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté.

#### **PROXIMITE D'ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES**

Le PROMETTANT précise que le BIEN est situé à proximité immédiate d'une exploitation industrielle TRISKALIA, tel que cela a été dit ci-dessus ;

Par suite, le rédacteur des présentes informe le BENEFICIAIRE des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Le BENEFICIAIRE déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation sus visée et des dispositions sus-relatées.

#### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de le BENEFICIAIRE venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

#### **FISCALITE**

##### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Taxe sur la valeur ajoutée :

La mutation concerne la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Le terrain n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le **PROMETTANT**.

Cependant compte tenu des travaux de viabilisation effectuées par le VENDEUR, travaux de nature à modifier la qualification fiscale du bien cédé et conformément à la position de l'administration fiscale en la matière, la présente vente est soumise à la TVA sur le prix total.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **PROMETTANT** qui est une personne assujettie à cette taxe au sens de l'article 256-A du Code général des impôts. Il s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal à la recette des impôts de SAINT BRIEUC dont il dépend, sur imprimés CA 3/CA 4, étant identifié auprès de ladite recette.

#### Droits d'enregistrement

Le **BENEFICIAIRE** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux avec voies d'accès, stationnement et aménagements des espaces verts.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.
- Et qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.

#### PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, en totalité ou en partie, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

#### DISPOSITION TRANSITOIRES

##### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces

indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

Au cas d'une dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

#### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE**

Au cas de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cent cinquante euros (450,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

#### **FACULTE DE RETRACTATION**

##### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION**

Le représentant de la société **BENEFICIAIRE** déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution et l'interprétation des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et/ou siège respectifs indiqués en tête des présentes et attribuent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

### **COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT**

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente,

l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

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

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

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

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

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

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

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE 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.

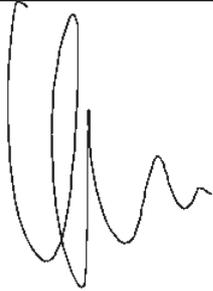
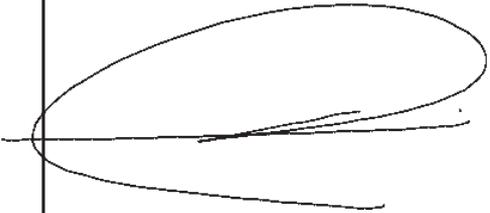
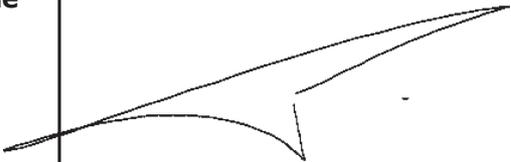
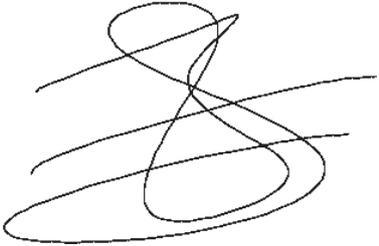
**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Le notaire en concours a signé sur la tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>M. LE GOUX Philippe représentant de la société dénommée LEFF ARMOR COMMUNAUTE a signé</b></p> <p>à CHATELAUDREN le 27 juin 2018</p>	
<p><b>M. GOURICHON Romuald représentant de la société dénommée LIDL a signé</b></p> <p>à CHATELAUDREN le 27 juin 2018</p>	
<p><b>M. DUPONT Philibert représentant de la société dénommée LIDL a signé</b></p> <p>à CHATELAUDREN le 27 juin 2018</p>	
<p><b>M. GUENNEC Julien a signé</b></p> <p>à CHATELAUDREN le 27 juin 2018</p>	

**et le notaire Me DEREL VINCENT a  
signé**

à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
LE VINGT SEPT JUIN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Me Derel Vincent', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.