



**Unité de méthanisation BIODÉAC
Loudéac (22)**

Dossier de porter-à-connaissance
PJ N°2 : Justificatif de la maîtrise foncière

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
LE VINGT-TROIS AOUT

Maître Nicolas OUVRARD, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Nicolas OUVRARD et Eric SOUËF Notaires Associés", Titulaire d'un Office Notarial dont le bureau principal est situé à LOUDEAC (Côtes-d'Armor), 6, rue Henri Le Vezouët, ayant des bureaux annexes situés à LA CHEZE (Côtes-d'Armor) 56, rue de la Madeleine et à UZEL (Côtes-d'Armor) 3, rue aux Chèvres, soussigné,

Avec la participation de Maître Laurent ALEAUME, notaire à AGEN (47000) 66 rue Mirabeau, assistant l'Acquéreur

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE TERRAIN A BATIR

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La communauté de communes dénommée **COMMUNAUTE DE COMMUNES LOUDEAC COMMUNAUTE-BRETAGNE CENTRE**, dont le siège est à LOUDEAC (Côtes-d'Armor) 4-6 Boulevard de la Gare.

Créée en application de la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Côtes-d'Armor en date du 9 novembre 2016, identifiée sous le numéro SIREN 200 067 460 RCS SAINT BRIEUC.

Ci-après dénommée 'LE VENDEUR'.

ACQUÉREUR

La Société dénommée **BIODEAC**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à ROQUEFORT (Lot-et-Garonne) ZAC des Champs de Lescaze identifiée sous le numéro SIREN 789 447 620 RCS AGEN.

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

INTERVENTION DU COMPTABLE DE LA DIRECTION DES FINANCES PUBLIQUES

Madame Valérie CAPRA, comptable de la direction des finances publiques de LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE.

PRESENCE – REPRESENTATION

La COMMUNAUTE DE COMMUNES LOUDEAC COMMUNAUTE-BRETAGNE CENTRE est ici représentée par Monsieur Georges LE FRANC, agissant en qualité de Président, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire du 4 juillet 2017, dont une copie certifiée conforme et exécutoire par publication et envoi en Préfecture le 25 juillet 2017 est demeurée ci-annexée.

Le représentant de la communauté de communes déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif..

La Société dénommée BIODEAC est ici représentée par Monsieur Laurent LUBRANO, Directeur Général de la société FONROCHE BIOGAZ, ladite société agissant en qualité de Président de la société BIODEAC, spécialement habilité en vertu d'une délibération en date du 30 juin 2017. Lequel Monsieur LUBRANO, non présent mais représenté par Madame Sarah SABLE, clerc de notaire, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration en date à ROQUEFORT, du 10 août 2018 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Madame Valérie CAPRA, comptable de la direction des finances publiques de LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE, n'est pas présente mais est représentée par Mme Corinne GESREL, secrétaire, domiciliée à LOUDEAC, 6 rue Henri le Vézouet, en vertu du mandat sous seing privé en date à LOUDEAC, du 3 juillet 2018, demeuré ci-annexé.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après dénommés LE BIEN, dont la désignation suit :

DESIGNATION

L'immeuble non bâti situé à **LOUDEAC (Côtes-d'Armor)** Lieudit Calouët , figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZK	970	LA PETITE CAILLE		01	12
ZK	972	LA PETITE CAILLE		16	21
ZK	974	LA PETITE CAILLE		49	31
ZK	975	LA PETITE CAILLE	1	27	57
ZK	978	LA PETITE CAILLE		06	35
ZK	1014	LA PETITE CAILLE		01	31
ZK	1016	LA PETITE CAILLE		06	22

Contenance totale	2	08	09
-------------------	---	----	----

Cet immeuble consistant en : Parcelles de terrain.

Il est ici précisé qu'une cuve de stockage de boues est édifée sur la parcelle cadastrée ZK n° 1016.

BORNAGE

Pour l'application de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-annexé.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :

La communauté de communes dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNES LOUDEAC COMMUNAUTE-BRETAGNE CENTRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée BIODEAC à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Section ZK n° 970, 972 et 1014 (ex ZK n° 607) - Section ZK n° 974 et 1016 (ex ZK n° 623)

Transfert de biens suite à fusions et dissolutions, suivant acte administratif en date du 11 janvier 2017 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de LOUDEAC le 17 janvier 2013, volume 2017 P, numéro 102.

Section ZK n° 975 (ex ZK n° 628)

Transfert de biens suite à fusions et dissolutions, suivant acte administratif en date du 11 janvier 2017 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de LOUDEAC le 17 janvier 2017, volume 2017 P, numéro 102.

Section ZK n° 978

Transfert de biens suite à fusions et dissolutions, suivant acte administratif du 11 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière de LOUDEAC, le 17 janvier 2017, volume 2017 P, n° 102.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix, taxe à la valeur ajoutée sur prix total incluse, de [REDACTED]

Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée

Soit : [REDACTED]

- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 20,00% sur le prix hors taxe,

Soit : [REDACTED]

Total égal au prix principal

Ci [REDACTED]

Il est ici précisé que la vente intervient moyennant le prix de [REDACTED] à hauteur de l'assiette foncière (soit [REDACTED] à laquelle s'ajoute la somme de [REDACTED] HT correspondant à la valeur de la cuve, soit un prix HT de [REDACTED]

PAIEMENT DU PRIX – INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant par la comptabilité du notaire soussigné.

Aux présentes et à l'instant est intervenu Madame Valérie CAPRA, Comptable de la Direction des Finances Publiques,

LAQUELLE ès-qualité donne quittance à L'ACQUEREUR de la somme ainsi payée.

DONT QUITTANCE**DESISTEMENT DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus constaté, l'ancien propriétaire déclare se désister de tout droit de privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

DECLARATIONS FISCALES**TAXATION DES PLUS-VALUES**

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte.

TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ

La commune n'a pas institué la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus rendus constructibles prévue à l'article 1529 du Code général des impôts.

En conséquence, aucune déclaration relative à cette taxe ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte.

TAXE DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts qui a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles, le BIEN vendu étant devenu constructible avant le 13 Janvier 2010.

IMPÔTS SUR LA MUTATION

En ce qui concerne le VENDEUR

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- agir en tant que tel ;

- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total exprimé conformément à l'article 622 2 du Code Général des Impôts.

A cet égard, le Vendeur, redevable habituel déclare :

- que les affaires qu'il réalisé sont déclarées sur imprimé CA-3 à la recette des impôts de LOUDEAC.

- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : 200067460.

En ce qui concerne l'ACQUEREUR

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente mutation, dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception. Elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Et il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.

En conséquence, la présente mutation est soumise :

- entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée qui sera exigible sur le prix total.

- au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts.

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

Calcul des droits

Droit fixe : **CENT VINGT CINQ EUROS (125 €).**

PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de LOUDEAC.

Contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts : 125,00 €.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- LE VENDEUR, en l'étude de Maître Nicolas OUVRARD, notaire à LOUDEAC;
- L'ACQUEREUR, en l'étude de Maître Laurent ALEAUME, notaire à AGEN.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions pouvant exister, du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

Il est ici précisé qu'un courriel de LOUDEAC COMMUNAUTE en date du 16 juillet 2018, annexé aux présentes, confirme **que la cuve édiflée sur la parcelle cadastrée ZK n° 1016 présentement vendue a bien été vidée.**

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

IMPÔTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du vendeur, en date du 6 juillet 2018 que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

Risques naturels, miniers et technologiques

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques naturels.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 12 avril 2018, le ou les risques technologiques pris en compte sont : surpression.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Radon

- L'immeuble est situé dans une zone définie par l'IRSN comme à potentiel radon, classée en première catégorie conformément à l'ordonnance du 11 février 2016 concernant la sécurité et la transparence dans le domaine du nucléaire et de la radioactivité, ainsi que le confirme un plan de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) annexé aux présentes.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité de niveau 2. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique dont la liste est demeurée annexée aux présentes.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

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

Une copie de la réponse à chacune de ces consultations est ci-annexée.

Réglementation relative aux installations classées

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

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

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

LE VENDEUR déclare, à sa connaissance :

- qu'aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN vendu

- et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

L'ACQUEREUR déclare qu'il destine LE BIEN vendu à usage de construction d'une unité de méthanisation .

ALÉA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département des Côtes d'Armor établie par le

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale des Territoires des Côtes d'Armor.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est demeurée ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa faible.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'Etat versera 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 ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;
- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;
- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Certificat d'urbanisme

Il a été obtenu, sur LE BIEN objet des présentes, un certificat d'urbanisme sollicité en vertu de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme, et délivré par la Mairie de LOUDEAC, le 25 avril 2018 sous le numéro CU 022 136 18 J0088, demeuré ci-annexé, duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"Vu le Plan Local d'urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé en Conseil Communautaire le 5 septembre 2017 ;

"Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information ;

"Vu le Code de l'urbanisme

"CERTIFIE :

"Article 1

« -Le terrain est situé dans : la (les) zone (s) N, UY.

-La zone N est destinée à la préservation des espaces naturels et forestiers. Les espaces classés en N font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes et leurs annexes. Les constructions, installations et aménagement d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.

-La zone UY est réservée à l'accueil des activités économiques.

Par ailleurs, le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU) au bénéfice de la communauté de communes.

Article 2

-Les servitudes suivantes sont applicables : Talus ou haie remarquable à préserver.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Article 3

LES CONTRIBUTIONS CI-DESSOUS POURRONT ETRE PRESCRITES

-Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

-Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération

-Une participation pour l'assainissement collectif (PAC) pourra être prescrite.

Montant fixé à 700 euros par logement et construction, par délibération du 24/05/201.

Observations et prescriptions particulières :

Néant. »

Permis de construire

Un permis de construire a été délivré à la SAS BIODEAC le 21 mars 2014 par la Préfecture des Côtes d'Armor sous le numéro PC 022 136 13 J0050.

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR :

- Que le permis de construire doit, dès son obtention et pendant toute la durée du chantier, être affiché de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingt centimètres.

Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre

nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours et à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet:

1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que le délai de recours ne commence à courir qu'à compter de la constatation de l'affichage sur le terrain.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement en vertu des dispositions de l'article R.600-3 du Code de l'urbanisme. Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement à l'article R.462-1.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle l'utilité de faire constater, par huissier, l'affichage du permis de construire sur le terrain pour donner date certaine au point de départ du délai de recours des tiers.

Dans le cas où la preuve de l'affichage continu et régulier pendant deux mois ne peut être parfaitement rapportée, L'ACQUEREUR est parfaitement informé qu'un tiers pourra éventuellement faire un recours contre le permis dans le délai maximum d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs. L'ACQUEREUR déclare que le notaire rédacteur des présentes l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux" (DAACT), document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Observations particulières

Il est ci-après littéralement rapporté les termes d'un courrier adressé le 1^{er} juin 2018 par LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE à la société BIODEAC dont une copie est demeurée annexée aux présentes :

« Monsieur le Directeur,

En avril 2014, le Préfet des Côtes d'Armor vous a délivré un permis de construire pour l'édification d'une unité de méthanisation sur le site de Calouët. Ce permis a été accordé sur la base du document d'urbanisme en vigueur, à savoir le PLU de la ville de LOUDEAC.

L'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la CIDERAL, approuvé le 5 septembre 2017, a conduit à générer automatiquement des zones naturelles, sur une largeur de 5 mètres, de part et d'autre des cours d'eau.

Implantée en bordure du ruisseau de Launay, le projet, dans son évolution envisagée, se voit grever par cette contrainte de zonage et notamment pour l'implantation de la tour de stripping.

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE a décidé, par délibération du Conseil Communautaire en date du 19/12/2017 de prescrire la révision de son PLUi-H.

Partenaire historique du projet de BIODÉAC, et maître d'ouvrage du PLU intercommunal, nous vous confirmons que la communauté de communes, réduira la zone N pour permettre l'édification du projet tel qu'envisagé par BIODÉAC. La procédure de révision du PLUI incluant la suppression de la zone N sera approuvée préalablement à la déclaration d'achèvement des travaux de l'unité de méthanisation.

Je me tiens naturellement à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sincères salutations.

*Le Directeur.
Franck LE PROVOST »*

Déclaration préalable

Une déclaration préalable a été délivrée par la mairie de LOUDEAC, le 3 avril 2018 sous le numéro DP 022 136 18 J0027, visant en la suppression d'éléments du paysage identifiés au PLUI-H sur le terrain objet des présentes.

Cette déclaration a été suivie d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 6 avril 2018.

Une copie de ces documents est demeurée annexée aux présentes.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA S.A.F.E.R.

La présente mutation est soumise au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), institué par l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance de la SAFER territorialement compétente, l'ensemble des informations prescrites par les articles R. 141-2-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Une copie de cette notification ainsi que l'avis de réception sont ci-annexés.

Par courrier en date du 24 janvier 2018 ci-annexé, ladite SAFER a fait connaître qu'elle renonçait à exercer son droit de préemption.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordements du BIEN objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, s'ils n'existent pas déjà, seront intégralement supportés par L'ACQUEREUR.

CONSERVATION DES FACTURES DE TRAVAUX

Le notaire soussigné rappelle à L'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives aux plus-values ainsi que celles relatives à la garantie décennale.

ASSURANCES DOMMAGES OUVRAGE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment :

- en vertu de l'article L. 241-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance* » ;

- en vertu de l'article L. 241-2, « *Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait.*

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente » ;

- en vertu de l'article L. 242-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil* ».

DEVOIR D'INFORMATION

Afin de respecter les dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, lors de la signature de l'avant-contrat, les parties ont porté à la connaissance respective de chacune les informations ayant un lien direct et nécessaire avec la présente vente et revêtant une importance déterminante pour leur consentement respectif.

Elles dispensent le notaire soussigné de rapporter aux présentes lesdites informations.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

ORIGINE DE PROPRIETE

Section ZK n° 970, 972, 974, 975, 978, 1014 et 1016

Les biens immobiliers objets des présentes appartiennent à la COMMUNAUTE DE COMMUNES LOUDEAC COMMUNAUTE-BRETAGNE CENTRE par suite du transfert de biens suite à fusions et dissolutions, suivant acte administratif du 11 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière de LOUDEAC, le 17 janvier 2017, volume 2017 P, n° 102.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Section ZK n° 975 (ex ZK n° 628)

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE, pour leur avoir été attribué aux termes d'un acte contenant échange entre :

La communauté de communes dénommée COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA REGION ET DES AGGLOMERATIONS DE LOUDEAC, par abréviation « CIDERAL », dont le siège est

à LOUDEAC (Côtes-d'Armor) 4-6 Boulevard de la Gare, identifiée sous le numéro SIREN 242 200 657.

Et :

1°) Madame Mauricette Francine Marie GUEHENNEUC , retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Pierre Alexis Marie GAUDIN, demeurant à LOUDEAC (Côtes-d'Armor) 'Calouët'.

Née à LOUDEAC (Côtes-d'Armor) le 27 juin 1947.

Etant ici précisé que :

Madame est de nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

2°) Madame Maryline Josiane Anne-Claire GAUDIN aide médico-psychologique, épouse de Monsieur Jean-Michel Marie Madeleine ANDRE demeurant à LOUDEAC (Côtes-d'Armor) 1, Impasse Richemont.

Née à LOUDEAC (Côtes-d'Armor) le 13 août 1969.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de LOUDEAC (Côtes-d'Armor) le 6 mai 1995. Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Madame est de nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Christophe Pierre Marie GAUDIN , chauffeur routier, époux de Madame Sylvie Yvonne Annie Marie BLANCHARD demeurant à LA MOTTE (Côtes-d'Armor) "Langerneau".

Né à LOUDEAC (Côtes-d'Armor) le 22 mars 1971.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de LA MOTTE (Côtes-d'Armor) le 29 mai 1999. Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Monsieur est de nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

4°) Madame Anne Evelyne Marie GAUDIN , agricultrice, épouse de Monsieur Dominique André Colette MACE demeurant à SAINT-MAUDAN (Côtes-d'Armor) 'Le Bois Mogaly'.

Née à LOUDEAC (Côtes-d'Armor) le 26 décembre 1975.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de LOUDEAC (Côtes-d'Armor) le 17 mai 1997. Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Madame est de nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Nicolas OUVRARD, notaire à LOUDEAC le 24 décembre 2012

Une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de LOUDEAC le 24 janvier 2013, volume 2013 P, numéro 171, suivie d'une attestation rectificative publiée le 23 mai 2013, volume 2013 P, n° 1051.

Procès-verbal du cadastre n° 2767 D du 10 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière de LOUDEAC, le 11 décembre 2013, volume 2013 P, n° 2516 :
Section ZK n° 628 devenu ZK n° 975 à 976.

Section ZK n° 970, 972 et 1014 (ex ZK n° 607) - Section ZK n° 974 et 1016 (ex ZK n° 623)

Les biens immobiliers objets des présentes appartiennent à LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE par suite de l'acquisition faite avec d'autres immeubles de :

La Commune de LOUDEAC.

Aux termes d'un acte administratif en date du 8 janvier 2013.

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres immeubles moyennant le prix de UN EURO (1,00 €).

Une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de LOUDEAC le 16 janvier 2013, volume 2013 P, numéro 99.

Procès-verbal du cadastre n° 2767 D du 10 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière de LOUDEAC, le 11 décembre 2013, volume 2013 P, n° 2516 :

-Section ZK n° 607 devenu ZK n° 969 à 972.

-Section ZK n° 623 devenu ZK n° 973 à 974.

Procès-verbal du cadastre n° 2920 N du 24 août 2017, publié au service de la publicité foncière de LOUDEAC, le 28 août 2017, volume 2017 P, n° 1819 :

-Section ZK n° 969 devenu ZK n° 1013 à 1014.

-Section ZK n° 973 devenu ZK n° 1015 à 1016.

EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le notaire soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du Code général des impôts, l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé, à souscrire dans les quatre-vingt-dix jours de la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

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, vos 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 délégataire, 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 : ouvrard.souef@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.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

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. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée BIODÉAC au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

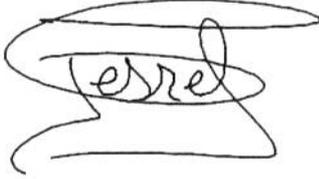
DONT ACTE

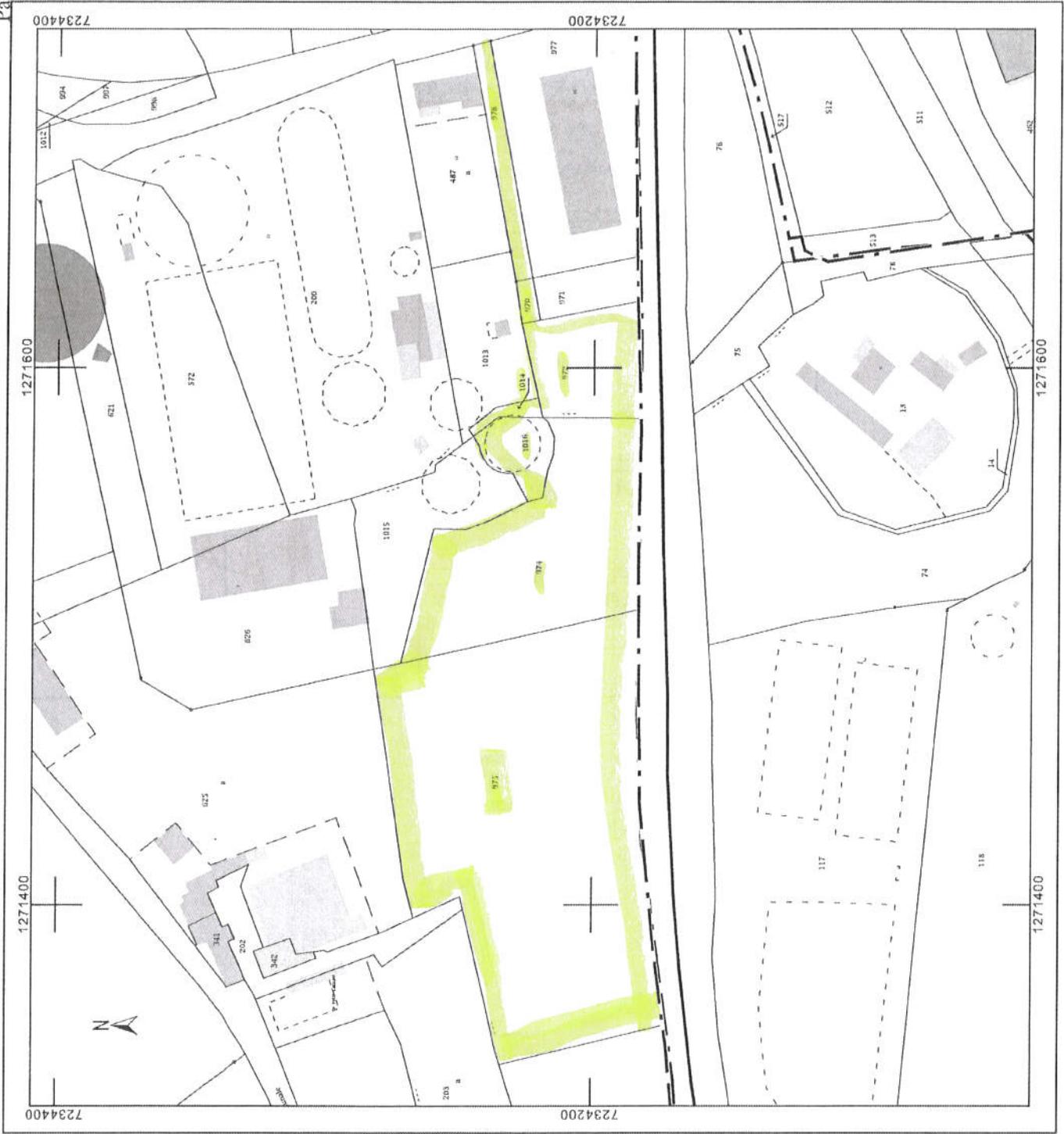
Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M Georges LE FRANC a signé A l'Office Le 23 août 2018	
---	--

<p>Mme Corinne GESREL, clerc de l'Office, a signé A l'Office Le 23 août 2018</p>	
<p>M Sarah SABLÉ, clerc de l'Office, a signé A l'Office Le 23 août 2018</p>	
<p>et le notaire Maître OUVRARD Nicolas a signé A l'Office L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT LE VINGT-TROIS AOÛT</p>	



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
COTES D'ARMOR
Commune :
LOUDEAC

Section : ZK
Feuille : 000 ZK 01
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000
Date d'édition : 04/01/2018
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
SAINT-BRIEUC
4 rue Abbé Garnier B.P. 2254 22022
22022 SAINT BRIEUC
tél. 02 96 01 42 42 -fax
codif.saint-brieuc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics