

**PROJET D'UNITÉ DE FABRICATION DE BIOFERTILISANT SEC À  
PLOERMEL (56)**



**B1 – MAITRISE FONCIÈRE ET REMISE EN ÉTAT DU  
SITE EN FIN D'EXPLOITATION**



SUIVI DU DOCUMENT :  
B1-08220050-039-Maitrise foncière

Indice	Établi par :	Approuvé par :	Le :	Objet de la révision :
A	J. TEMPLON	C. CHASLES	05/04/2024	Version initiale
B	J. TEMPLON	C. CHASLES	14/05/2024	Intégration des compléments
C	J. TEMPLON	C. CHASLES	28/06/2024	Intégration des compléments

# SOMMAIRE

A. PARCELLE CONCERNÉE PAR LE PROJET .....	4
B. PROPRIÉTÉ DE LA PARCELLE .....	5
C. REMISE EN ÉTAT APRÈS EXPLOITATION .....	6
C.1. CONDITIONS DE REMISE EN ÉTAT APRÈS EXPLOITATION .....	6
C.2. Avis du propriétaire du terrain et du maire .....	6

*Annexe 1 : Promesse de vente entre Ploërmel Communauté et la société ORGA OUEST*

*Annexe 2 : Avis de M. Le Diffon, président de Ploërmel Communauté et maire de Ploërmel, sur les conditions de remise en état du site envisagées*

## A. PARCELLE CONCERNÉE PAR LE PROJET

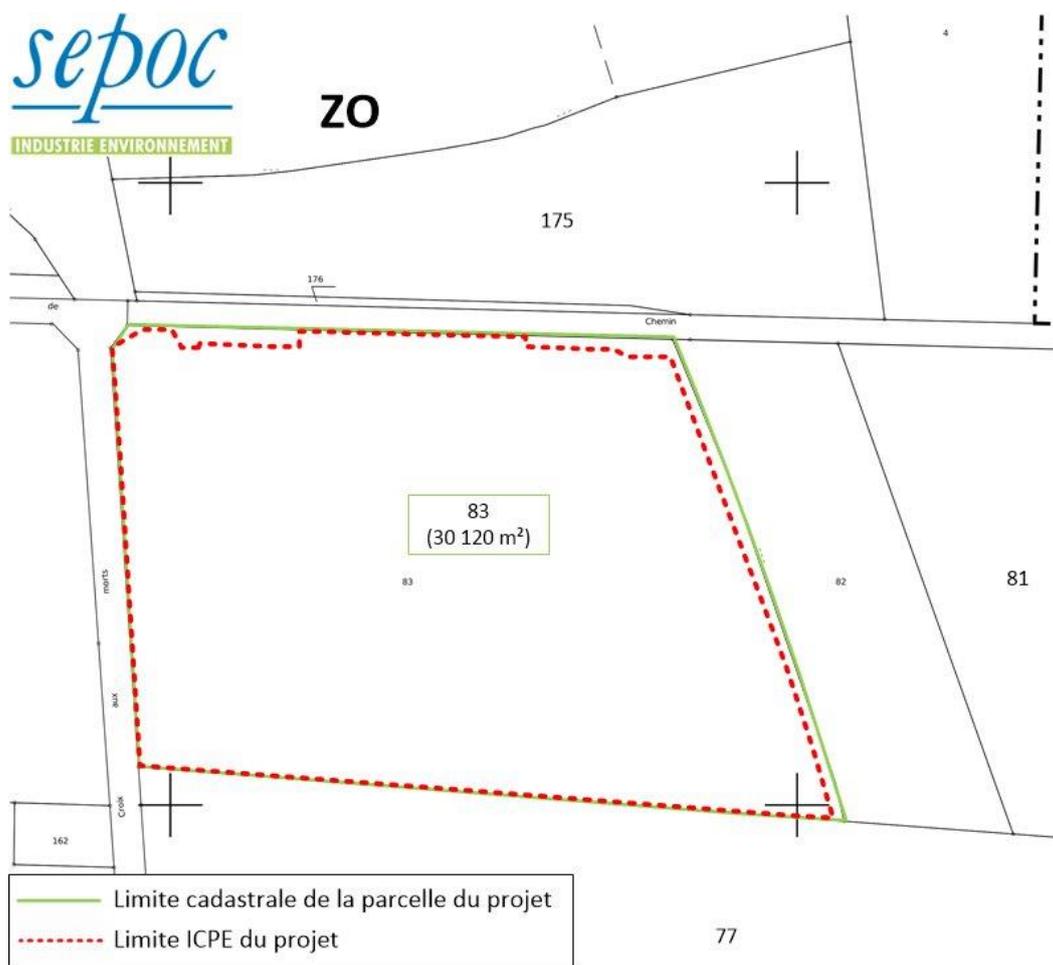
Le projet s'implante sur la parcelle suivante :

Figure n°1. Référence cadastrale et caractéristiques de la parcelle concernée par le projet

Commune	Section	Parcelle	Superficie totale	Surface occupée par le projet
Ploërmel	ZO	83	30 120 m <sup>2</sup>	28 629 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	-	-	30 120 m <sup>2</sup>	28 629 m <sup>2</sup>

Le projet sera entièrement clôturé. La superficie totale du site clôturé est d'environ 2,9 ha. L'accès au site se fera depuis la route D799 puis par la rue Fernand Forest, et enfin par la rue Gilles Roberval. Deux entrées seront présentes au niveau du site : une entrée pour les véhicules légers et une entrée pour les poids lourds. Les engins de secours disposeront donc de deux accès depuis la voie publique.

Figure n°1. Plan cadastral de la zone réservée pour le projet



## B. PROPRIÉTÉ DE LA PARCELLE

Le site appartient actuellement à Ploërmel communauté. Cependant, une promesse de vente a été établie entre Ploërmel communauté et ORGA OUEST pour permettre à ce dernier de construire et d'exploiter l'unité de production de biofertilisant sec sur ce site (cf. Annexe 1 de la présente pièce B1).

***Annexe 1 : Promesse de vente entre Ploërmel communauté et la société ORGA OUEST***

## C. REMISE EN ÉTAT APRÈS EXPLOITATION

### C.1. CONDITIONS DE REMISE EN ÉTAT APRÈS EXPLOITATION

La date d'arrêt définitif des installations n'est pas connue à ce jour. Correctement entretenues, les installations ont une durée de vie supérieure à 20 ans.

La mise à l'arrêt définitif et la remise en état du site sont régies par les articles R512-39-1 à 6 du Code de l'environnement. La mise en sécurité du site comporte notamment :

- 1° L'évacuation des produits dangereux et, pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, la gestion des déchets présents sur le site ;
- 2° Des interdictions ou limitations d'accès au site ;
- 3° La suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- 4° La surveillance des effets de l'installation sur son environnement.

La première étape consistera donc à évacuer l'ensemble des déchets présents sur site dans les filières en place au moment de la mise à l'arrêt. Les clôtures et portails existants seront maintenus pour interdire l'accès au site pendant la phase de remise en état.

La remise en état du site sera effectuée en vue de permettre un usage compatible avec la vocation actuelle des zones, à savoir un usage industriel non sensible.

Compte tenu de la nature des installations (bâtiment d'exploitation, voiries), une réutilisation des infrastructures en place pour un usage industriel non sensible pourrait être envisagée si le diagnostic effectué conclut à l'absence de risque pour l'environnement et les utilisateurs de cette installation.

Aucune pollution non compatible avec le maintien d'une activité industrielle non sensible ne sera observée sur le site après cessation d'activité.

### C.2. AVIS DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN ET DU MAIRE

L'avis du propriétaire de la parcelle cadastrale d'accueil du projet ORGA OUEST, Ploërmel Communauté, et du maire de Ploërmel, sur les conditions de remise en état de celle-ci envisagées par la société ORGA OUEST, figure en Annexe 2.

L'avis de M. Le Diffon, président de Ploërmel Communauté et maire de Ploërmel, vaut :

- ✓ Avis du propriétaire (Ploërmel Communauté),
- ✓ Avis du maire compétent en matière d'urbanisme.

**Annexe 2 : Avis de M. Le Diffon, président de Ploërmel Communauté et maire de Ploërmel, sur les conditions de remise en état du site envisagées**

# **ANNEXE 1 : PROMESSE DE VENTE ENTRE PLOERMEL COMMUNAUTÉ ET LA SOCIÉTÉ ORGA OUEST**

réf : A 2024 00144 / SLS

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE DIX-HUIT JUIN

Maître Solène LE STRAT, notaire de l'office dénommé "Maître Solène LE STRAT", CRPCEN numéro 56101, dont le siège est à PLOERMEL (56800), 1<sup>er</sup> Boulevard des Carmes, soussignée,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

### **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **1) Promettant**

La Communauté de Communes dénommée "PLOERMEL COMMUNAUTE", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Morbihan, ayant son siège à PLOERMEL (56800), place de la Mairie.

Identifiée sous le numéro 200 066 777.

**Ci-après dénommée "LE PROMETTANT"**  
**D'UNE PART**

##### **2) Bénéficiaire**

La société dénommée "ORGA OUEST",  
Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION CENT MILLE VINGT-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES (1.100.026,20 €), dont le siège social est à SAINT AVE (56890), Park Avenue rue Léon Griffon PARK AVENUE.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VANNES et identifiée sous le numéro unique d'identification 893 504 241.

**Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"**  
**D'AUTRE PART**

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

En ce qui concerne le promettant :

- La CC de PLOERMEL COMMUNAUTE est représentée par Monsieur

Patrick LE DIFFON, son président, domicilié ès qualité à PLOERMEL (56800), Place de la Mairie, ici présent, agissant en sadite qualité de Président de PLOERMEL COMMUNAUTE et en vertu :

\* des délibérations prises par le Conseil de PLOERMEL COMMUNAUTE lors de sa séance ordinaire du 07 mars 2023, ayant été reçu en Préfecture le 09 mars 2023 (numéro ID 056-200066777-20230307-CC\_20220307\_31-DE), dont un extrait certifié conforme est ci-annexé,

\* des délibérations prises par le Conseil de PLOERMEL COMMUNAUTE lors de sa séance ordinaire du 30 novembre 2023, ayant été reçu en Préfecture le 09 mars 2023 (numéro ID 056-200066777-20231130-CC\_20231130\_132-DE), dont un extrait certifié conforme est ci-annexé,

\* des délibérations prises par le Conseil de PLOERMEL COMMUNAUTE lors de sa séance ordinaire du 15 avril 2024, ayant été reçu en Préfecture le 18 avril 2024 (numéro ID 056-200066777-2040415-CC\_67-DE), dont un extrait certifié conforme est ci-annexé.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "ORGA OUEST" est représentée par Monsieur Vincent COWET, Président de ladite société, demeurant es qualité au siège de la société, agissant en sadite qualité pour avoir été nommé à cette fonction suivant délibération prise à la majorité des associés en date du 27 janvier 2021 ; et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

### **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### **ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

### **DESAFFECTATION**

Ce bien appartenait au domaine public de PLOERMEL COMMUNAUTE.

Or ce bien a cessé d'être utilisé à usage de station de lagunage à compter de l'avis favorable de cessation de l'activité ICPE du site en date du 29 février 2019.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, ci-après littéralement reproduit, l'immeuble a cessé d'être utilisé à usage de station de lagunage à compter de l'avis favorable de cessation de l'activité ICPE du site en date du 29/02/2019. en conséquence, le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public.

En conséquence, cette parcelle a fait l'objet d'un déclassement du domaine public et a été incorporée dans le domaine privé de PLOERMEL COMMUNAUTE suivant délibération du conseil de Ploërmel Communauté en date du 7 mars 2023, ayant été reçu en préfecture le 9 mars 2023 (numéro ID : 056-200066777-20230307-CCC\_20220307\_31-DE)

Article L.3112-4 : "*Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.*

*A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.*

*La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire."*

## OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, 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 si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

## DESIGNATION

PLOERMEL (Morbihan)

Un terrain situé à PLOERMEL (56800), , Landes de Berot, à l'état de friche, sur lequel existent cinq lagunes, créées en surplomb de la voirie, par remblai.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZO	0083	LANDES DE BEROT	03 ha 01 a 20 ca
Contenance totale				03 ha 01 a 20 ca

**Ce terrain est vendu viabilisable, accessible et borné.**

**L'attention du BENEFICIAIRE est attirée sur la nature du bien vendu,**

**anciennement utilisé à des fins de traitement des eaux usées. Cette parcelle présente ainsi de fortes contraintes de recyclage foncier. Elle est une ancienne ICPE.**

**Le terrain a été largement remodelé avec déblais et remblais conséquents ainsi qu'il a été prévu aux termes du dossier de cessation partielle dont une copie est demeurée ci-annexée.**

**La préfecture du Morbihan a délivré un avis favorable et pris acte des modifications envisagées dans le cadre de la cessation partielle d'activité ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 25 février 2019 dont une copie est demeurée ci-annexée.**

**Le BENEFICIAIRE déclare en avoir été informé dès les pourparlers avec PLOERMEL COMMUNAUTE et reconnaît être dûment informé des modifications historiques apportées au site naturel depuis son origine, et des éventuelles pollutions inhérentes.**

**Il déclare acquérir le bien en son état actuel, sans engagement de la responsabilité du PROMETTANT devenu VENDEUR quant à l'état dudit bien et de son sous-sol. Il fera son affaire personnelle des travaux nécessaires à son installation, le prix de vente du bien ayant été déterminé en fonction de ces circonstances et des contraintes d'exploitation du site.**

Effet relatif - 1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LE BECHENNEC, notaire à PLOERMEL, le 25 mai 2004, publié au service de la publicité foncière de VANNES 1, le 6 juillet 2004 volume 2004 P numéro 2509.

2°) Attestation rectificative reçue par Maître LE BECHENNEC, notaire à PLOERMEL, le 23 août 2004, publié au service de la publicité foncière de VANNES 1, le 25 août 2004 volume 2004 P numéro 3142.

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme.

Absence de délai de rétractation - L'immeuble faisant l'objet des présentes n'étant pas destiné à l'usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Plan - L'immeuble figure sous teinte JAUNE sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT seul en pleine propriété.

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres

précisions concernant leur consistance.

Il déclare également avoir pu observer en détail l'ensemble des biens vendus et prendre connaissance des éventuels vices apparents de l'immeuble. Il a également été mis en mesure de visiter l'immeuble accompagné d'un homme de l'art. Il reconnaît être informé que le bien est cédé en l'état, sous réserve de la mise en œuvre de la garantie des vices due le cas échéant par le PROMETTANT.

### **DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE**

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFCIAIRE **jusqu'au 31 DECEMBRE 2025 à 18.00 h inclusivement** auprès du Notaire en charge de la réitération des présentes par acte authentique. A cet effet, le PROMETTANT donne d'ores et déjà tous pouvoirs audit Notaire à l'effet de constater la levée de l'option et sa validité.

Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

Passé ce délai sans que le notaire chargé de dresser l'acte ait reçu, de la part du BENEFCIAIRE, la déclaration d'intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme caduque, sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire, sauf prorogation automatique prévue le cas échéant aux présentes, ou prorogation expresse ou tacite des parties, conformément à l'article 1213 du Code civil.

Le BENEFCIAIRE pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé, soit par simple courrier. En cas d'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de levée d'option sera celle de la première présentation dudit courrier. En cas de remise contre récépissé, l'écrit contenant la levée d'option devra être remis au notaire et lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du délai.

Pour être valable, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation par le BENEFCIAIRE entre les mains du notaire chargé de dresser l'acte d'une somme suffisante pour, avec le montant de l'indemnité d'immobilisation et le montant des prêts, le cas échéant, assurer le paiement total du prix et des frais de l'opération, indiquée par ledit notaire, au moyen d'un virement bancaire exclusivement.

En cas d'absence de levée d'option respectant le formalisme imposé, mais de régularisation de l'acte authentique de vente par l'ensemble des parties, l'option sera considérée comme valablement réalisée.

A défaut de cette consignation ou de la régularisation de l'acte authentique de vente, l'option sera considérée comme non levée par le BENEFCIAIRE.

## REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu, d'un commun accord entre les parties, par Maître Solène LE STRAT, notaire à PLOERMEL, dans le délai maximum d'un mois à compter de la levée de l'option, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

## REVOCATION DE LA PROMESSE

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

## PROROGATION DE LA PROMESSE

Les parties reconnaissent être parfaitement informées que toute prorogation de la promesse entraînant de porter la durée de celle-ci au-delà 18 mois, entraînerait application des articles L.290-1 et L.290-2 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous reproduits :

- *"Article L.290-1 : Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique."*

- *"Article L.290-2 : La promesse unilatérale de vente mentionnée à l'article L.290-1 prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire."*

Dès lors, ladite prorogation devra obligatoirement être établie par acte authentique si la promesse initiale ne l'a pas été, et il y aura lieu le cas échéant de prévoir le versement complémentaire par le bénéficiaire de la promesse au titre du dépôt de garantie, de manière à porter celui-ci à un montant de 5 % du prix de vente au moins.

## PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (68.674,00 €)**.

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €).

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L.112-6-1 du Code

monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

### **ABSENCE DE NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### **CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFCIAIRE sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction - Le PROMETTANT sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subrogera le bénéficiaire dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble.

Obligation de délivrance - nuisances – Les parties déclarent être parfaitement informées des textes applicables en matière de nuisances pouvant compromettre la jouissance paisible d'un bien immobilier, et notamment des textes ci-après reproduits :

- Article 544 du Code civil : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

- Article L.113-8 du Code de la construction et de l'habitation : « *Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.* »

- Article 1240 du Code civil : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* »

- Article 1241 du Code civil : « *Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.* »

- Article 1334-31 du Code de la santé publique : « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.* »

Les parties reconnaissent également être informées qu'un trouble du voisinage n'est pas obligatoirement « anormal », compte tenu de son intensité ou sa fréquence.

Le bénéficiaire déclare avoir d'ores et déjà pris toutes précautions et tous renseignements sur la situation de l'immeuble, sur les activités, professionnelles ou non, s'exerçant à proximité, et sur les éventuels troubles qui pourraient perturber sa jouissance paisible (nuisances, sonores, olfactives, visuelles, etc.). Sous réserves des éventuelles dispositions d'ordre public, il s'interdit tout recours à ce titre contre le promettant, et déclare faire son affaire personnelle de toutes nuisances environnementales ou troubles du voisinage relatifs à l'immeuble.

Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires ;

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Etat de l'immeuble - Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Frais de viabilisation - Le BENEFICIAIRE s'engage à supporter les frais de viabilisation entraînés par la division de l'immeuble et notamment :

- les frais de raccordement du bien vendu aux différents réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tous autres le cas échéant ;
- le coût de toutes extensions de réseau le cas échéant ;
- le coût de la réalisation d'un accès au domaine public conforme aux prescriptions administratives en la matière avec obligation d'installer les barrières ou clôtures en recul de cette aire de stationnement, et de prévoir leur ouverture vers

l'intérieur du bien vendu.

**Le BENEFICIAIRE, à cet effet, s'engage plus particulièrement à réaliser une aire d'attente poids lourds pour sécuriser le domaine public routier ainsi qu'une aire d'attente pour accès des véhicules légers.**

Clôture de l'immeuble - Le BENEFICIAIRE devra clore à ses frais et sur son terrain, le bien présentement vendu, de sorte qu'il ne puisse y avoir aucun passage entre ce dernier et les biens riverains appartenant à des tiers ou restant la propriété du PROMETTANT, ni par des véhicules, ni par des animaux, ni par des personnes.

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ;

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE. Les frais et honoraires dus au notaire rédacteur des présentes concernant l'établissement de la déclaration de plus-value seront à la charge du PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de 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, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur des présentes

en rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, le tout au titre des honoraires prévus à l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Cependant, dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée.

Honoraires - En rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes et conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et à l'article annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFCIAIRE une convention d'honoraires. A ce titre le BENEFCIAIRE verse en la comptabilité du notaire rédacteur la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

Dossier de diagnostic technique – Il est ici précisé que la réglementation relative au dossier de diagnostic technique résultant de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne s'applique qu'aux immeubles bâtis et qu'en conséquence, **aucun dossier de diagnostic technique** ne sera annexé à la présente promesse ni à l'acte authentique de vente.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

<b>Documents constituant le dossier de diagnostic technique</b>	<b>Durée de validité</b>
Constat de risque d'exposition au <b>plomb</b>	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat <b>amiante</b>	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de <b>termites</b>	6 mois
Etat de l'installation intérieure de <b>gaz</b>	3 ans
Etat des <b>risques et pollutions</b>	6 mois
Diagnostic de performance énergétique ( <b>D.P.E</b> )	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' <b>électricité</b>	3 ans
Etat de l'installation d' <b>assainissement</b> non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de <b>mérule</b>	indéterminée
Information sur les zones de <b>bruit (1<sup>er</sup> juin 2020)</b>	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

(\*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 1<sup>er</sup> juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les

limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Termites - Le PROMETTANT déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.126-6 et L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Morbihan le 08 avril 2011, modifié le 11 février 2021

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le PROMETTANT, le 09 mai 2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

**L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN approuvé en date du 16 juin 2004.**

**Les risques naturels pris en considération sont liés à l'inondation.**

**Les biens ne se situent pas en zone inondable.**

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Dossier Départemental des Risques Majeurs - Il résulte de la consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) que l'immeuble est soumis aux risques suivants :

- \* inondation
- \* mouvements de terrain
- \* séisme
- \* transport de matières dangereuses

- \* barrage
- \* radon

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans l'état des risques sus visé.

**Canalisation de gaz naturel - Il résulte du dossier d'information sur les risques en date du 09 mai 2024 et dont une copie est ci-annexée l'existence dans un rayon de 1000 m de la localisation, d'une canalisation de gaz naturel.**

**Le vendeur confirme ici que les terrains vendus ne sont pas concernés par le passage en leur sous-sol d'une telle canalisation, ni par la servitude liée.**

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à la disposition par le préfet du Département, il résulte que le bien objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Morbihan, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée : ALEA FAIBLE

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où les parties pourront en prendre connaissance.

Etude Géotechnique - L'immeuble est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux dont l'exposition à ce phénomène est identifiée **comme faible ou résiduelle non identifiée**. En conséquence, et conformément à l'article R.132-3 du Code de la construction et de l'habitation sans sa rédaction issue du décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, l'immeuble **n'est pas concerné** par les études géotechniques mentionnées aux articles L.132-5 et L.132-6 dudit code, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 20 janvier 2020.

Assainissement - Eaux usées – La présente promesse portant sur un terrain non bâti, il n'est pas ici fait mention de la réglementation relative à l'assainissement et aux eaux usées.

Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé, préalablement aux présentes, qu'une installation classée sous les références "2752-Station d'épuration mixte (recevant des eaux résiduaires

domestiques et des eaux résiduaires industrielles) ayant une capacité nominale de traitement d'au moins 10 000 eq-hab, lorsque la charge des eaux résiduaires industrielles en provenance d'installations classées autorisées est supérieure à 70 % de la capacité de la station en DCO", a été exploitée dans les locaux vendus. Cette installation a fait l'objet d'un arrêté d'autorisation délivré par le préfet du département le 11 juin 2002, le tout conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Cette installation classée a cessé d'être exploitée depuis ainsi qu'il est dit ci-dessus.

**A ce sujet, le Promettant rappelle, ainsi qu'il résulte de la déclaration de cessation d'exploitation partielle d'ICPE, dont une copie est ci-annexée :**

**\*/- que le bien était anciennement une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, dite Lagune du Bois Vert, suivant autorisation d'exploitation délivrée le 11 juin 2002, incluant un système de traitement des eaux résiduaires collectant notamment des rejets industriels du Parc d'Activité du Bois Vert, dont la lagune du Bois Vert de PLOERMEL ;**

**\*/- que l'exploitation de cette ICPE a entraîné la manipulation de boues ;**

**\*/- que l'exploitation a été arrêtée au cours de l'année 2014 ;**

**\*/- que la déclaration de cessation d'exploitation partielle de cette ICPE a été déposée en Préfecture du Morbihan, et que les mesures suivantes, destinées à l'évacuation / élimination des produits dangereux et des déchets présents sur le site ont été prises, savoir :**

**évacuation des boues accumulées dans les bassins,**

**enlèvement des aérateurs présents dans les bassins,**

**suppression du bâtiment et de l'ouvrage d'arrivée des eaux, avec**

**évacuation des déchets associés vers un centre agréé.**

**Renonciation par le BENEFICIAIRE** - En conséquence, le BENEFICIAIRE renonce à se prévaloir des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article L.514-20 du Code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée aux présentes dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, à demander la résolution de la vente ou à se faire restituer une partie du prix, à moins qu'il ne préfère demander la réhabilitation du site aux frais du PROMETTANT, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

*"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."*

Immeuble situé à proximité d'une installation classée - Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est situé à proximité de

- dans un rayon de 5000m du bien vendu aux présentes :

\* 19 installations industrielles - IREP ;

- dans un rayon de 1000m du bien vendu aux présentes :

\* 9 installations industrielles - ICPE ;

- dans un rayon de 500m du bien vendu aux présentes :

\* 0 site pollué (ou potentiellement pollué) répertorié par BASOL ;

\* 0 anciens sites industriels et activités de service répertorié par CASIAS.

Toutefois, aucun périmètre de protection n'a été créé à ce jour.

Le BENEFICIAIRE déclare quant à lui :

- avoir une parfaite connaissance des dispositions ci-dessus rapportées tant par la lecture qui lui en a été donnée par le notaire soussigné que par les explications fournies par le PROMETTANT.

- décharger le PROMETTANT de toute responsabilité à cet égard.

- reconnaître avoir reçu de la part du notaire soussigné toutes les explications et informations relatives tant aux dispositions ci-dessus qu'à celles résultant de l'article L.113-8 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, qui dispose que :

*"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."*

Sur ce dernier point, Le BENEFICIAIRE reconnaît que le notaire soussigné a plus précisément attiré son attention sur le fait qu'aucun droit à indemnisation ne peut être obtenu pour les nuisances résultant de l'activité de l'installation classée pour la protection de l'environnement, dès lors que l'activité exercée au sein de l'installation classée l'est conformément à la réglementation en vigueur, que les nuisances occasionnées ne sont pas anormales ou que la victime des nuisances est responsable par son comportement de son exposition aux nuisances.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

*« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »*

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, BASE DES INSTALLATIONS CLASSEES, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Récupération des eaux de pluie – En application des dispositions de l'article 4 V de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une installation de récupération des eaux de pluie telle que définie audit arrêté, lequel arrêté précise également que tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Urbanisme commercial - L'activité projetée par l'acquéreur n'entre pas dans le champ d'application des articles L.752-1 et suivants du Code du commerce.

Vestiges archéologiques - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques

immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Biens archéologiques mobiliers - Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFCIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I-/ OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PURGE DES DELAIS DE RECOURS ET DE RETRAIT**

Le BENEFCIAIRE s'engage à obtenir à son nom un **permis de construire** autorisant spécialement la réalisation de l'opération suivante, savoir :

- **Construction d'une unité de production et de conditionnement d'engrais organique élaboré**
- **Construction d'une unité de production énergétique**

- **Construction d'un bâtiment administratif et de supervision  
Pour un total d'emprise au sol de 4250m<sup>2</sup>**

A cet effet, la présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- 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, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet du BENEFCIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, 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.

En conséquence, le BENEFCIAIRE s'oblige à déposer une demande de permis de construire et d'autorisation d'exploiter au titre des ICPE (IC) conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et à en justifier au PROMETTANT par la production d'une copie du récépissé de **dépôt délivré par l'autorité compétente dans le délai de TROIS (3) mois à compter des présentes, soit au plus tard le 18 septembre 2024.**

**La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la délivrance de l'arrêté valant permis de construire et ICPE ou d'un certificat attestant de son acquisition ainsi que par la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif au plus tard le 30 SEPTEMBRE 2025.**

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT ou son notaire par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire ou de retrait administratif, le BENEFCIAIRE s'oblige à en tenir informé le PROMETTANT par la production de toute pièce justificative. Dans l'hypothèse du recours d'un tiers, les parties conviennent que l'avant-contrat sera automatiquement prorogé de la durée nécessaire à la purge dudit recours, sans pouvoir excéder le 31 DECEMBRE 2025.

En cas de purge excédant cette date ou de retrait pour illégalité, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront nulles et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite convention, faisant alors son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

A défaut du respect par le BENEFCIAIRE de ces obligations d'information envers le PROMETTANT, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, le PROMETTANT se trouvera délié de tout engagement et les présentes seront nulles et non avenues sans aucune indemnité de part et d'autre.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles L.152-6 à L.152-6-4 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction issue des Lois n°2021-1104 du 22 août 2021, n°2022-217 du 21 février 2022 et n°2023-973 du 23 octobre 2023, et L.112-13 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogatoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet de surélévation de l'immeuble. Le cas échéant, le délai ci-dessus fixé pour la réalisation de la présente condition suspensive tient compte du caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par le BENEFCIAIRE, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une dérogation aux règles de la construction.

Les parties reconnaissent également être informées que toute demande de permis de construire peut se voir opposer un refus dès lors que la construction existante n'est pas conforme aux dispositions d'urbanisme applicables au bien vendu.

## **II-/ AUTORISATION ICPE**

L'acquéreur s'engage à procéder aux formalités nécessaires, dans un délai de TROIS MOIS à compter des présentes, par la production d'une copie du récépissé de dépôt délivré par l'autorité compétente, soit au plus tard le 18 SEPTEMBRE 2024, afin d'obtenir des services préfectoraux l'autorisation d'exploitation d'une installation classée sur le site objet des présentes.

Cette formalité sera exécutée dans le cadre de la procédure de dépôt de demande de permis de construire.

Cette autorisation devra être transmise au notaire rédacteur dès réception.

## **III-/ PREVALIDATION PAR PLOERMEL COMMUNAUTE**

Le BENEFCIAIRE s'engage, avant tout dépôt de demande de permis de construire, à transmettre au PROMETTANT, les pièces relatives à la présentation technique et organisationnelle du projet de construction et notamment :

- \* plan de masse,
- \* plan d'élévation (en cas de construction),
- \* plan de raccordement aux réseaux,

Au moins VINGT (20) jours avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Une fois le projet pré-validé, le BENEFCIAIRE pourra déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme, auprès du service de pré-instruction des droits des sols de la Mairie de PLOERMEL.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir d'ores et déjà accompli cette démarche au

cours du mois de janvier 2024.

#### **IV-/ OBLIGATION DE CONSTRUIRE**

Le BENEFCIAIRE devenu acquéreur s'engage à construire les constructions objets du permis de construire qu'il aura obtenu et purgé de tout recours dans le délai de **VINGT-QUATRE (24) MOIS** à compter de la signature de l'acte authentique de vente, et s'oblige à déposer auprès du service urbanisme de la Commune de PLOERMEL la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux avant la fin du 24<sup>e</sup> mois.

A défaut, il s'expose au jeu de la clause résolutoire ci-après.

Résolution de plein droit faute d'avoir commencé les constructions, sauf cas de force majeure dans le délai de trente-six mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Dans le cas du jeu de la résolution de la vente, les frais de l'acte de revente pour remise des parties en l'état antérieur à la vente incomberont au BENEFCIAIRE devenu acquéreur, à savoir la société ORGA OUEST.

L'intégralité des frais engagés par le BENEFCIAIRE pour mener à bien ses projets de construction et d'aménagement resteront à sa charge.

#### **V-/ PACTE DE PREFERENCE**

Il est convenu, spécialement au profit de la Communauté de Communes dénommée PLOERMEL COMMUNAUTE,

Et pour le cas où le BENEFCIAIRE aux présentes, devenu l'Acquéreur, était amené à revendre le ou les terrain(s), nu(s) ou bâti(s), en totalité ou en partie, en une ou plusieurs mutations distinctes, il devra informer le vendeur, PLOERMEL COMMUNAUTE, de son intention, lequel bénéficie d'un droit de rachat prioritaire au prix de vente et conditions offerts par un tiers acquéreur.

L'acquéreur sera tenu de faire connaître au vendeur, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénoms, profession, domicile) et éventuellement l'identité du conjoint, de l'amateur avec lequel il(s) sera(ont) d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la vente projetée.

A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions l'acquéreur devra donner la préférence au bénéficiaire du présent pacte, à savoir PLOERMEL COMMUNAUTE exclusivement, sur tous autres amateurs. En conséquence, ce dernier aura le droit d'exiger que ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert à l'acquéreur aux présentes et aux mêmes modalités de paiement et conditions.

La durée de ce pacte sera de DIX (10) années à compter de la réitération des

présentes par acte authentique.

Ledit pacte de préférence fera l'objet d'une réquisition de publication auprès du service de la publicité foncière de VANNES 1.

## **VI-/ CONDITION PARTICULIERE - USAGE**

**Le PROMETTANT devenu vendeur exige que les immeubles qui seront construits ne pourront recevoir qu'une activité respectant à la fois la destination ou la compatibilité d'usages du Parc d'activités Du Bois Vert conformément à la stratégie de développement économique de Ploërmel Communauté, et la nature de l'activité validée par le permis de construire et l'ICPE.**

**Le BENEFCIAIRE devenu acquéreur s'engage à respecter ces destination et compatibilité tant en qualité de propriétaire exploitant, que de propriétaire bailleur, et à faire respecter ces destination et compatibilité, par conséquent, par ses locataires.**

**Cette clause s'impose à tous les propriétaires successifs, tous exploitants des biens qui seront édifiés sur les parcelles objets des présentes.**

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le BENEFCIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFCIAIRE.

- Que le PROMETTANT justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière.**

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** suivants, applicables à la mutation de l'immeuble :

Droit de préemption urbain.

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les huit jours de la présente promesse.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFCIAIRE ou la destination que le BENEFCIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir :

- Construction et exploitation d'une unité de production et de conditionnement d'engrais organique élaboré
  - Construction et exploitation d'une unité de production énergétique
  - Construction et exploitation d'un bâtiment administratif et de supervision

- **Que les études de sols et sondages qui seront effectués à la diligence et aux frais du Bénéficiaire ne révèlent l'existence d'aucune pollution incompatible avec une destination d'activité économique, autrement dit, que l'éventuelle pollution révélée par les études de sols et sondages soit compatible avec une destination d'activité économique.**

**Dans le cas contraire, le Bénéficiaire se réserve le droit de renoncer à l'achat, dans le délai imparti pour réaliser la présente promesse, à savoir +++. Cette renonciation ne pourra se faire qu'à l'appui d'études techniques préalables démontrant l'incompatibilité de l'état de pollution du bien avec une activité économique.**

**A ce sujet, le Promettant rappelle, ainsi qu'il résulte de la déclaration de cessation d'exploitation partielle d'ICPE, dont une copie est ci-annexée :**

**\*/- que le bien était anciennement une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, dite Lagune du Bois Vert, suivant autorisation d'exploitation délivrée le 11 juin 2002, incluant un système de traitement des eaux résiduaires collectant notamment des rejets industriels du Parc d'Activité du Bois Vert, dont la lagune du Bois Vert de PLOERMEL ;**

**\*/- que l'exploitation de cette ICPE a entraîné la manipulation de boues ;**

**\*/- que l'exploitation a été arrêtée au cours de l'année 2014 ;**

**\*/- que la déclaration de cessation d'exploitation partielle de cette ICPE a été déposée en Préfecture du Morbihan, et que les mesures suivantes, destinées à l'évacuation / élimination des produits dangereux et des déchets présents sur le site ont été prises, savoir :**

**évacuation des boues accumulées dans les bassins,**

**enlèvement des aérateurs présents dans les bassins,**

**suppression du bâtiment et de l'ouvrage d'arrivée des eaux, avec évacuation des déchets associés vers un centre agréé.**

## RENONCIATION A UNE CONDITION SUSPENSIVE

La partie au bénéfice de laquelle une condition suspensive est stipulée pourra renoncer à se prévaloir de sa défaillance ou de sa non-réalisation, conformément à l'article 1304-4 du Code civil. Elle s'engage dès lors à notifier à l'autre partie sa renonciation au bénéfice de ladite condition dans les --- jours ouvrés de la connaissance de ladite défaillance ou non réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de manifestation de volonté à l'issue de ce délai, la défaillance ou non réalisation de la condition sera définitive et les présentes seront définitivement caduques.

Par ailleurs, les parties n'entendent pas déroger aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil. La réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes n'aura donc pas d'effet rétroactif.

## PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFICIAIRE de la promesse déclare que, s'il lève l'option, il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : ARKEA  
Montant maximum du prêt : SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS  
(75.000,00 €)  
Taux d'intérêt **maximum** : 4 % hors assurances  
Durée **maximale** du prêt : dix (10) ans

Il s'oblige à déposer ses demandes de prêt d'ici le 30 septembre 2024 et à en justifier aussitôt au notaire désigné pour la rédaction de l'acte en lui en adressant le double.

Par suite, et conformément aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le 31 DECEMBRE 2024 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le BENEFICIAIRE des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L.313-24 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au plus tard le 31 décembre 2024, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du PROMETTANT et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et toute somme versée par le BENEFCIAIRE lui sera immédiatement restituée sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si le réservataire veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Il déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

## **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

<b>TABLEAU RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>	
<b>COUT TOTAL D'ACQUISITION</b>	
Prix de vente	68.674,00 €
Provision sur frais d'acte de vente	6.000,00 €
Provision sur frais relatif au(x) prêt(s) (*)	mémoire €
Montant total de l'acquisition	74.674,00 €
<b>FINANCEMENT</b>	
Prêt(s) bancaire(s)	75.000,00 €
Deniers personnels ou assimilés	0 €
Total égal ou supérieur au montant de la somme à financer	75.000,00 €

(\*) A ce sujet il est précisé que le montant des frais du ou des prêts ne pourra être déterminé qu'en fonction du type de prêt et des garanties exigées par la banque.

## **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, il est convenu que l'indemnité d'immobilisation soit d'un montant de **SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (6.867,40 €)**.

Toutefois, le BENEFCIAIRE a sollicité du PROMETTANT, qui a accepté, qu'il ne soit versé ce jour, au titre de ladite indemnité, que la somme de **TROIS MILLE QUATRE CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (3.433,70 €)**.

**En conséquence, le BENEFCIAIRE a versé, à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, la somme de TROIS MILLE QUATRE CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (3.433,70 €) au PROMETTANT qui le reconnaît et lui en donne quittance.**

#### **DONT QUITTANCE**

Observation étant ici faite qu'à défaut d'encaissement du virement effectué ou si le compte bancaire du BENEFCIAIRE n'était pas provisionné ou insuffisamment provisionné, entraînant un refus de paiement de la part de l'établissement bancaire, les présentes seront résolues de plein droit, sans aucune formalité et considérées comme nulles et non avenues.

Les parties choisissent d'un commun accord le notaire rédacteur des présentes comme dépositaire et tiers séquestre de ces fonds, ci-après dénommé le DEPOSITAIRE.

En cas d'exercice de la faculté de rétractation par le BENEFCIAIRE, le DEPOSITAIRE sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds au BENEFCIAIRE dans les conditions fixées par l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut de rétractation par le BENEFCIAIRE et en cas de réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée s'imputera sur le prix.

Si la vente n'était pas réalisée, la somme globale **SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (6.867,40 €)** sera due au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour le préjudice résultant de l'immobilisation des biens et droits immobiliers pendant la durée des présentes.

Il serait alors remis au PROMETTANT la somme présentement versée **TROIS MILLE QUATRE CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (3.433,70 €)** par les soins du DEPOSITAIRE, et le PROMETTANT pourra utiliser tous les moyens de droit pour le recouvrement de celle de **TROIS MILLE QUATRE CENT TRENTE TROIS EUROS SOIXANTE DIX CENTIMES (3433,70 €)** pour la différence entre le montant de l'indemnité d'immobilisation et celle présentement versée.

Le DEPOSITAIRE conservera cette somme pour la remettre soit au PROMETTANT, soit au BENEFICIAIRE, selon les hypothèses ci-dessus définies.

**Par ailleurs, ce dernier est dès à présent autorisé à déposer à tout moment les fonds dont il s'agit à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS avec l'affectation déterminée, à sa seule réquisition, sans le concours des parties, en cas de difficultés entre eux.**

Le paiement effectué dans ces conditions emportera décharge du DEPOSITAIRE.

Il est expressément convenu :

- Que cette somme ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

- Qu'en cas de réalisation des présentes, cette somme s'imputera de plein droit sur le prix ci-dessus exprimé.

- Qu'en cas de non réalisation des présentes suite à la défaillance de l'une des conditions suspensives susénoncées, cette somme, non productive d'intérêts, sera restituée au BENEFICIAIRE.

- Que cette somme, non productive d'intérêts, restera acquise définitivement au PROMETTANT, à titre d'indemnité d'immobilisation fixée conventionnellement entre les parties, si le BENEFICIAIRE ne demande pas l'exécution de la présente promesse de vente dans les délais et conditions convenus, malgré la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées.

## CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité une indemnité fixée à la somme de SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS **ET QUARANTE CENTIMES** (6.867,40 €) conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226).

La présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation ; en conséquence, chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution du présent acte.

## DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que **l'immeuble doit être considéré PARTIELLEMENT comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts, le surplus étant classé en zone Nzh.**

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, *"les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme"*.

Le promettant déclare :

- Qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- Qu'il a agi de manière indépendante, au regard des articles 12 et 13 de l'instruction du 30 décembre 2010,
- Que la présente vente n'entre pas dans le cadre d'une activité économique et n'a pas fait l'objet d'une démarche active de commercialisation foncière.

**Ainsi, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.**

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (68.674,00 €).

**Impôt sur la mutation - Uniquement au titre de la partie du terrain situé en zone urbanisable** - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le bénéficiaire, assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare prendre l'engagement, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A 1 d'effectuer dans un délai de quatre ans les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé.

*Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme immeubles neufs par l'article 257 I 2 2° susvisé, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :*

- a) Soit la majorité des fondations ;*
- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;*
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;*
- d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.*

En conséquence, et en vertu du même article 1594-0 G, la présente vente est exonérée de taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement et donnera lieu à la perception d'un droit fixe de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €)** conformément à l'article 691 bis du Code général des impôts.

Information complémentaire - Il est ici rappelé que l'exonération prévue à l'article 1594-0 G susvisé n'est applicable aux terrains destinés à la construction de maisons individuelles qu'à concurrence d'une superficie de 2.500 mètres carrés par maison, ou de la superficie minimale exigée par la réglementation sur le permis de construire si elle est supérieure.

Elle profite sans limitation de superficie aux terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs, à condition que les constructions à édifier couvrent, avec leurs cours et jardins, la totalité des terrains acquis.

Pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois-quarts au moins de leur superficie totale, elle est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.

Enfin, cette exonération est subordonnée à la condition que le bénéficiaire justifie à l'expiration du délai de quatre ans de l'exécution des travaux.

### **INFORMATION RELATIVE A LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

A titre d'information complémentaire, le notaire soussigné a rappelé aux parties qu'en vertu de l'article 77 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, les départements peuvent relever le taux de droit commun de la taxe de publicité foncière prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts de 3,80 % à 4,50 %, pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> mars 2014.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la promesse pourra avoir lieu, soit au profit du BENEFCIAIRE, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituera, à la condition que cela n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation et plus spécialement de l'article L.313-41 dudit code.

Il est bien entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que le BENEFCIAIRE, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées envers le PROMETTANT aux termes de la promesse, solidairement avec la personne substituée, notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le PROMETTANT consent expressément à cette faculté de substitution.

Conformément à l'article 1589-2 du Code civil, ladite substitution devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé enregistré dans le délai de 10 jours.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Ce cessionnaire ne pourra pas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt définie aux présentes qui est personnelle au BÉNÉFICIAIRE et ne peut profiter qu'à ce dernier.

Pour le cas où le BENEFCIAIRE userait de sa faculté de substitution, les parties conviennent expressément que le tiers substitué pourra personnellement lever l'option, dans les conditions prévues aux présentes. Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant ou au plus tard le jour de la levée de l'option.

Par ailleurs, pour être valable, la substitution devra être constatée par écrit et comporter la reconnaissance de la part du BENEFCIAIRE que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au PROMETTANT.

### **OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT**

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFCIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

### **DECLARATIONS**

Le PROMETTANT déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble.

### **INFORMATION SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur, dans le cadre de la construction qu'il se propose d'effectuer :

1°) De l'obligation, imposée par les articles L.123-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et L.242-1 du Code des assurances ci-après retranscrits, de souscrire avant l'ouverture de chantier, une assurance garantissant en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

**Article L. 123-5 du Code de la construction et de l'habitation :**  
*"L'assurance obligatoire des travaux de bâtiment est régie par le titre IV du livre II du code des assurances."*

**Article L.242-1 du Code des assurances :** *"Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, 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 pour 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.*

*Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.*

*L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.*

*Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.*

*Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.*

*Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.*

*Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.*

*L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :*

*Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;*

*Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.*

*Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L.*

*321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."*

Afin de parfaire l'information du BENEFCIAIRE, sont également reproduites les dispositions des articles L.241-1 du Code des assurances, et 1792-1 du Code civil :

**Art. L.241-1 du Code des assurances :** *"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.*

*A l'ouverture de tout chantier, elle doit justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité. Tout candidat à l'obtention d'un marché public doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour cette responsabilité.*

*Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance."*

**Art. L.1792-1 du Code civil :** *"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."*

2°) De l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain de manière visible de l'extérieur, et ce, dès la notification d'octroi et pendant toute la durée du chantier, conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

3°) Que le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire court à l'égard des tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du permis de construire ou des pièces mentionnées à l'article R.424-15 dudit code.

4°) Que l'obligation de souscrire une assurance-incendie s'impose dès la mise hors d'eau des constructions.

5°) De l'obligation imposée par l'article 1406 du Code général des impôts, de porter les constructions nouvelles à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

6°) De la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'imposition de la plus-value et tous autres impôts éventuels, ainsi que de celles relatives à la garantie décennale.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des règles générales de construction et de rénovation telles qu'elles résultent des articles L.111-

1 à L.123-7 et R.111-1 à R.192-4 du Code de la construction et de l'habitation, et notamment des dispositions :

- des articles L.122-1 à L.122-12 et R.122-1 à R.122-38 dudit code, détaillant les procédures administratives, les études préalables et les attestations nécessaires au projet envisagé.

- des articles L.152-6 à L.152-6-4 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction issue des Lois n°2021-1104 du 22 août 2021, n°2022-217 du 21 février 2022 et n°2023-973 du 23 octobre 2023, et L.112-13 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet d'extension verticale de l'immeuble.

- des articles L.152-5, L.152-5-1 et L.152-5-2 du Code précité dans leur rédaction issue de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 autorisant, pour des raisons de performance des bâtiments en matière d'isolation, de dispositifs de végétalisation ou d'exemplarité environnementale, à déroger aux règles du plan local d'urbanisme dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le cas échéant, les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme peuvent être majorée selon le caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par le bénéficiaire, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une dérogation aux règles de la construction.

Les parties reconnaissent également être informées que toute demande de permis de construire peut se voir opposer un refus dès lors que la construction existante n'est pas conforme aux dispositions d'urbanisme applicables au bien vendu.

### **EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes de l'exonération de tout ou partie de la taxe foncière prévue pendant deux ans sur les propriétés bâties.

Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer partiellement ou totalement par décision du Conseil Municipal la part de taxe revenant à la Commune.

Pour bénéficier de cette exonération, le BENEFCIAIRE devra produire une déclaration de construction nouvelle au service du Cadastre.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du travail, le notaire rédacteur des présentes a informé le BENEFCIAIRE qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L.4532-16 dudit code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ledit rédacteur précise au BENEFCIAIRE que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BENEFCIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### **DISSOLUTION**

En cas de dissolution anticipée volontaire du PROMETTANT personne morale, la présente promesse ne sera pas caduque mais réalisée par ses ayants-droits.

En cas de dissolution anticipée volontaire du BENEFCIAIRE personne morale, ses associés auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente,
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

En cas de versement d'une indemnité d'immobilisation, celle-ci sera purement et simplement restituée.

### **FORMALITES**

Le BENEFCIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

### **PAIEMENT SUR ETAT**

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

## **RESILIATION AMIABLE**

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

## **DEMANDE DE PIECES**

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

## **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire rédacteur des présentes.

## **DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE**

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

*« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.*

*Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.*

*Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.*

*L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »*

A ce sujet, le PROMETTANT déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

## **DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS**

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

*"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."*

## **ANNULLATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

## **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

## **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

#### **CLAUSE DE CONFIDENTIALITE**

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* »

#### **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 : <http://www.mediation.notaires.fr>

#### **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : "*Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen.*"

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

"PLOERMEL

COMMUNAUTE"

:

m.morisseaux@ploermelcommunaute.bzh

La société dénommée "ORGA OUEST" : vincent.cowet@wanadoo.fr;marie-grasland@orga-ouest.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

### **REMISE DES PIECES ET DOCUMENTS SOUS FORMAT DEMATERIALISE**

Les parties autorisent le notaire soussigné à remettre les pièces, documents originaux et copies en suite du présent acte sous format dématérialisé, à l'exclusion de toutes procurations ou toute notification.

Les parties considèrent également que le présent acte contient l'intégralité des pièces et éléments auxquels elles ont souhaité conférer un caractère authentique.

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION**

Sous réserve des obligations légales liées à la conservation des données, les parties autorisent dès à présent le notaire soussigné à procéder à la destruction de tous documents sur support papier, électronique ou numérique, établis, recueillis ou ayant pu contribuer à la conclusion des présentes.

### **RESOLUTION**

Les parties conviennent que la résolution du présent contrat pourra résulter soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice conformément aux dispositions de l'article 1224 du Code civil.

### **FORCE PROBANTE**

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

### **DON A LA FONDATION « NOTAIRE ET BRETON »**

Le notaire soussigné informe les parties au présent acte qu'il soutient l'action de la Fondation « Notaire et Breton », créée par le Conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes.

La Fondation « Notaire et Breton » apporte son soutien à des projets en faveur des familles, du logement, de la santé, de l'aide aux personnes, de l'éducation et de la formation, sur le territoire des cinq départements du ressort de la Cour

d'Appel de Rennes, savoir la Loire-Atlantique, l'Ille-et-Vilaine, les Côtes d'Armor, le Finistère et le Morbihan.

La Fondation « Notaire et Breton » a mis en place l'opération « 1 Acte = 1 Euro » afin de permettre aux notaires donateurs, de soutenir ses actions par le versement d'un euro pour chaque acte authentique signé.

Le notaire soussigné, par la signature du présent acte, effectue un don d'un euro à la Fondation « Notaire et Breton ».

Les parties prennent acte de cette action de solidarité en s'y associant pleinement par la régularisation du présent acte authentique.

Les actions de la Fondation « NOTAIRE ET BRETON » peuvent être suivies, sur le site internet [www.notaireetbreton.bzh](http://www.notaireetbreton.bzh), et sur les réseaux sociaux « Notaire et Breton ».

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

### **BASE ANONYME 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. Ces données sont exploitées par Min.not afin d'assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général et de faciliter le suivi de l'évolution du marché immobilier et d'assurer une évaluation précise des biens immobiliers. Ces informations sont nécessaire tant aux professionnels qu'aux particuliers ou aux institutions publiques.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 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 auprès du correspondant Informatique et Libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire de l'émolument de formalité conformément à l'article A.444-171 du Code de commerce.

### **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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE sur support électronique**

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à PLOERMEL,

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Solène LE STRAT

<p>Monsieur Patrick LE DIFFON représentant PLOERMEL COMMUNAUTE a signé à l'office le 18 juin 2024</p>	
---	--

<p>Monsieur Vincent COWET représentant ORGA OUEST a signé à l'office le 18 juin 2024</p>	
--	--

<p>et le notaire Me LE STRAT Solène a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE DIX-HUIT JUIN</p>	
---	--

**ANNEXE 2 : AVIS DE M. LE DIFFON, PRÉSIDENT DE PLOËRMEL  
COMMUNAUTÉ ET MAIRE DE PLOËRMEL, SUR LES  
CONDITIONS DE REMISE EN ÉTAT DU SITE ENVISAGÉES**



À Ploërmel, le 27 JUIN 2024

## ATTESTATION

Je soussigné, Patrick Le Diffon, Président de Ploërmel Communauté et Maire de Ploërmel, atteste :  
Que dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'unité de production de biofertilisant sec par la société ORGAOUEST, sur la **parcelle n°83 de la section ZO** du cadastre communal de Ploërmel, propriété de Ploërmel Communauté, je vous informe que j'émet un avis favorable concernant les modalités de remise en état du site après exploitation exposées dans le dossier de demande d'autorisation environnementale.

**Ce qu'il est attendu de la remise en état du site :**

La date d'arrêt définitif des installations n'est pas connue à ce jour. Correctement entretenues, les installations ont une durée de vie supérieure à 20 ans.

La mise à l'arrêt définitif et la remise en état du site sont régies par les articles R512-39-1 à 6 du Code de l'environnement. La mise en sécurité du site comporte notamment :

- 1° L'évacuation des produits dangereux et, pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, la gestion des déchets présents sur le site ;
- 2° Des interdictions ou limitations d'accès au site ;
- 3° La suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- 4° La surveillance des effets de l'installation sur son environnement.

La première étape consistera donc à évacuer l'ensemble des déchets présents sur site dans les filières en place au moment de la mise à l'arrêt. Les clôtures et portails existants seront maintenus pour interdire l'accès au site pendant la phase de remise en état.

La remise en état du site sera effectuée en vue de permettre un usage compatible avec la vocation actuelle de la zone, à savoir un usage industriel non sensible.

Compte tenu de la nature des installations (locaux d'exploitation, voiries), une réutilisation des infrastructures en place pour un usage industriel non sensible pourrait être envisagée si le diagnostic effectué conclut à l'absence de risque pour l'environnement et les utilisateurs de cette installation.

Aucune pollution non compatible avec le maintien d'une activité industrielle non sensible ne sera observée sur le site après cessation d'activité.

En foi de quoi, je délivre la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Ploërmel, le

Le Maire de Ploërmel  
Patrick LE DIFFON