

NOTAIRES ASSOCIES

Pascal BONNE
Nicolas ICHOU
Stéphane ICHOU
Benjamin JACQUIN
Rebecca JACQUIN



NOTAIRES

Paulo BRAZ ABREU
Franck CRET
Carole ESCURET
Muriel MERCIER

ATTESTATION

JE SOUSSIGNÉ Maître Benjamin JACQUIN, Notaire, membre de la Société dénommée « JACQUIN & Associés Notaires » Société à Responsabilité Limitée, dont le siège social est à PARIS (8ème), 51 avenue Montaigne,

CERTIFIE ET ATTESTE qu'avec ma participation, une promesse unilatérale de vente a été reçue le 15 juin 2021 par Maître Denis BRIFFAULT, BRIFFAULT soussigné, Notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée "Damien RUAUD, Denis BRIFFAULT, Eric BALLEREAU et Fabienne BORGARD, Notaires associés", titulaire de l'Office Notarial dont le siège est à BLAIN, Loire-Atlantique, 54 bis, rue de Nozay, avec Bureaux annexes permanents à NOZAY et DERVAL.

Laquelle promesse de vente, savoir :

A été consentie par :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL ,
Communauté de communes domiciliée à CHATEAUBRIANT (44110), 5, rue Gabriel Delatour,

Au profit de :

La Société dénommée BT IMMO 2, dont le siège est à PARIS (75008) 8 RUE LINCOLN identifiée au SIREN sous le numéro 789985868 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX 04.

Ladite promesse de vente portant sur les BIENS ci-après désignés :

Sur la commune de DERVAL (44590), Parc d'Activité des Estuaires, Espace des Echos

Une **parcelle de terrain nu constructible non viabilisé** d'une superficie estimée à 14ha 25a 68ca à prendre dans une parcelle de plus grande importance cadastrée XS n°5, n°36 et n°118.

Cadastrée de la manière suivante :

section : XS, numéro : 5partie, lieudit : LE RODOUE, contenance : 4ha 78a 30ca , parcelle de Terres.

section : XS, numéro : 36, lieudit : LE RODOUE, contenance : 4ha 75a 40ca , parcelle de Terres.

section : XS, numéro : 118partie, lieudit : L'ECHO, contenance : 4ha 71a 98ca, parcelle de Terres.

JACQUIN & ASSOCIES NOTAIRES

51 Avenue Montaigne, 75379 Paris Cedex 08

Tél. : +33 (0)1 53 81 55 55 | Email : office.notarial.montaigne@paris.notaires.fr

www.jacquinetassocies.notaires.fr



Membre d'une association agréée - Règlement par chèque accepté.

SARL au capital de 229.500 € | RCS paris 378 070 742



Contenance totale : 14ha 25a 68ca

Observation étant ici que postérieurement à la promesse de vente susvisée et par suite des engagements qui y ont été pris par le PROMETTANT, le PROMETTANT, a procédé, savoir :

- aux divisions des parcelles XS n°5 et XS n°118, parcelles constituant partie des BIENS vendus
- à un remembrement des BIENS en suite de la division susvisée, de sorte que les BIENS vendus, consiste désormais en une parcelle unique cadastrée section XS n°139
- à un bornage de la parcelle XS numéro 139 effectué par géomètre et que la contenance cadastrale de cette parcelle est désormais de 142.676 m²

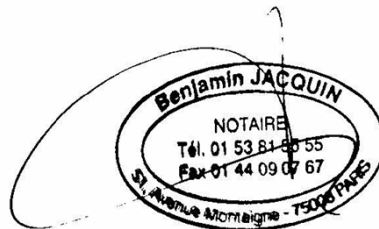
La promesse de vente susvisée ayant été consentie pour une durée expirant le 15 juin 2023 à dix-huit heures.

Précision étant ici faite que les parties sont actuellement en cours de discussion afin que le délai de réalisation de la promesse de vente susvisée soit prorogé jusqu'au **30 juin 2024**.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à PARIS
Le 7 juillet 2022

Maître Benjamin JACQUIN



32048102 - 150/MNI

SUBSTITUTION DANS LE BENEFICIE D'UNE PROMESSE

UNILATERALE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I - SUBSTITUANT

La Société dénommée **BT IMMO 2**, Société Civile au capital de 2.005.010,00 € dont le siège est à PARIS (75008)8 RUE LINCOLN, identifiée au SIREN sous le numéro 789985868 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Ladite société est représentée par Monsieur Daves TAIEB, co-gérant de BT IMMO 2, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en en vertu de sadite qualité qu'en vertu d'une décision unanime des associés en date du 13 octobre 2021.

Copie certifiée conforme du procès-verbal de cette décision est demeurée ci-annexée aux présentes.

II - SUBSTITUE

La Société dénommée **SNC DERVAL**, Société en nom collectif, au capital de 801.000,00 €, dont le siège est à 75008 PARIS, immatriculée sous le numéro 908 169 790 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite société est représentée par Monsieur Daves TAIEB, co-gérant de la SNC DERVAL ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en en vertu de sadite qualité qu'en vertu d'une délibération du Conseil de surveillance de la société COLOG JV1 en date du 9 novembre 2022.

Copie certifiée conforme du procès-verbal de cette délibération du Conseil de surveillance.

1 EXPOSE

Aux termes d'une promesse unilatérale de vente suivant acte reçu par Maître Denis BRIFFAULT, Notaire à BLAIN, Loire-Atlantique, le **15 octobre 2021**, **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL**, Communauté de communes domiciliée à CHATEAUBRIANT (44110), 5, rue Gabriel Delatour, a promis de vendre au SUBSTITUANT aux présentes, les biens et droits immobiliers ci-après désignés à l'Article 2 « IDENTIFICATION DES BIENS ».

Cette promesse de vente a fait l'objet entre **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL** et le SUBSTITUANT d'un avenant sous signature privée en date du 4 novembre 2022.

Copie de la promesse de vente et de son avenant ont été remis préalablement aux présentes au SUBSTITUE qui déclare en avoir pris connaissance et connaître parfaitement l'ensemble des termes desdits actes.

Cette promesse de vente ainsi que son avenant porte sur les BIENS ci-après identifiés et a été consenties au charges et conditions que le SUBSTITUE déclare parfaitement connaître.

2 IDENTIFICATION DES BIENS

2.1 Désignation

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de DERVAL (44590), Parc d'Activité des Estuaires, Espace des Echos

Une **parcelle de terrain constructible** d'une superficie estimée à 14ha 25a 68ca à prendre dans une parcelle de plus grande importance cadastrée XS n°5, n°36 et n°118.

Cadastrée de la manière suivante :

section : XS, numéro : 5, lieudit : LE RODOUE, contenance : 4ha 78a 30ca , parcelle de Terres.

section : XS, numéro : 36, lieudit : LE RODOUE, contenance : 4ha 75a 40ca , parcelle de Terres.

section : XS, numéro : 118partie, lieudit : L'ECHO, contenance : 4ha 71a 98ca, parcelle de Terres.

Contenance totale : 14ha 25a 68ca

Observation etant ici faite qu'il a été procédé, postérieurement à la promesse de vente et conformément aux termes de ladite promesse, ainsi constaté dans l'avenant susvisé à ladite promesse :

- i) aux divisions des parcelles XS n°5, XS n°36 et XS n°118, parcelles constituant partie des BIENS vendus



- ii) qu'en suite des divisions de ces parcelles, un remembrement des BIENS a été effectué, de sorte que les BIENS vendus, consiste désormais en une parcelle unique cadastrée section XS n°139
- iii) qu'un bornage de la parcelle XS numéro 139 a été effectué par géomètre et que la contenance cadastrale de cette parcelle est de 142.676 m²

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

3 PRIX

Cette promesse de vente, suivi de son avenant a été consentie, pour un prix de 17 euros hors taxes par mètre carré.

La contenance de la parcelle XS n°139 étant de 142676 m² la Vente des BIENS sera consentie moyennant sera consentie moyennant le **prix de DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENT VINGT-TROIS EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES (2.875.523,54 €)** en ce compris une TVA sur marge à la charge du PROMETTANT d'un montant prévisionnel de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE TRENTE ET UN EUROS et CINQUANTE QUATRE CENTIMES (450.031,54 €)**.

Soit un prix hors taxes déclaré par le PROMETTANT de **DEUX MILLIONS QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS (2.425 492,00 €)**

Etant fait observer :

- Que le **BENEFICIAIRE** a, quant à lui, pris acte de la promesse de vente et de son avenant qui lui ont été consentie sans toutefois prendre l'engagement d'acquérir.
- Que la promesse de vente suivi de son avenant ont été consenties sous différentes clauses et conditions non rappelées ici ; copie de la promesse de vente et de son avenant, le tout susvisé, auxquels il y aura lieu de se reporter, sont jointe au présent acte.
- Que la durée de réalisation expire **le 30 juin 2024**
- Que la promesse de vente susvisée contient une faculté de substitution ci-après littéralement rapportée :

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

*Aux termes de la promesse de vente, il a été prévu une faculté de substitution pour le **BENEFICIAIRE** dans les termes ci-après littéralement rapportés :*

*« LE **BENEFICIAIRE** pourra user de la présente promesse, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou sociétés qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente. »*

« Cette substitution s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ci-après :



« - que le **BENEFICIAIRE** reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique. »

« -que le tiers substitué finance le prix de son acquisitionsans d'autres conditions suspensives que celles mentionnées aux présentes. »

« -que cette substitution s'exerce par signification par acte d'huissier ou notification par lettre commandée avec accusé réception au **PROMETTANT** ou à son notaire, préalablement à la réalisation du présent acte par acte authentique. »

« En revanche, le **BENEFICIAIRE** étant un professionnel de l'immobilier, toute cession partielle ou totale de la présente convention est interdite, ce qui est expressément accepté par le **BENEFICIAIRE**. »

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

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

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

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'un personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** des **BIENS** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la Consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

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

En conséquence, il requiert le notaire soussigné de régulariser le présent avant-contrat. "

4 SUBSTITUTION DE PROMESSE DE VENTE ET DE SON AVENANT

Le **SUBSTITUANT** se substitue le **SUBSTITUE** dans l'acquisition de l'immeuble sus-désigné et à son avenant signé le **15 octobre 2021**, et par suite dans l'acquisition des **BIENS**.

En conséquence, le **SUBSTITUANT** déclare céder et transporter sans autre garantie que celle de **BENEFICIAIRE** de la promesse de vente sus-analysée au profit du **SUBSTITUE** tous ses droits relatifs à l'acquisition de l'immeuble dont il s'agit, sans exception ni réserve, que lui dans les conditions qui y sont exprimées, ladite promesse de vente, ce que ce dernier accepte.

Le **SUBSTITUE** sera donc titulaire desdits droits, en jouira et les exercera si bon lui semble comme de biens lui appartenant à compter d'aujourd'hui.

A l'effet de quoi le **SUBSTITUANT** subroge le **SUBSTITUE**, sans autres garanties que celles exprimées, dans tous ses droits et actions contre le **PROMETTANT** résultant de ladite promesse de vente.

Ladite substitution a lieu sans indemnité ainsi que les soussignés le déclarent.



Une copie de la promesse de vente et de son avenant a été remise concomitamment à la signature de cet acte.

5 PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER

Le **SUBSTITUE** déclare qu'il financera le prix de la vente de la manière indiquée par le **SUBSTITUANT** dans la promesse de vente.

Les dispositions relatives au financement contenues dans la promesse de vente sont ci-après littéralement rapportées :

"Le BENEFCIAIRE déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- *Organisme prêteur : tous organismes financiers prêteurs de deniers.*
- *Montant maximal de la somme empruntée : 60% du prix total .*
- *Durée maximale de remboursement : 4 ans .*
- *Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : EURIBOR + 3%).*
- *Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques ainsi que par une assurance décès invalidité.*

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

*La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFCIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées **au plus tard 2 mois à compter de la justification du caractère définitif des autorisations de construire et environnementale érigées ci-après en conditions suspensives.***

Observation ici faite que les parties ont convenus d'un avenant dont les termes venus modifiés de la promesse de vente, sont ci-après littéralement rapportés :

.../...

« AVENANT »

« Les parties se sont se sont rapprochées préalablement aux présentes et ont convenus : »

*« **1/ d'ajuster** à la hausse le prix de vente des BIENS stipulé dans la promesse de vente pour i) tenir compte de l'augmentation de la superficie cadastrale des BIENS dont il sera parlé ci-après, et ii) pour se conformer au prix de 17 euros HT/ m² conevnu entre les parties dans ladite promesse. »*

« Par suite la vente, si elle se réalise aura lieu désormais moyennant le prix de DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE CINQ CENT VINGT TROIS EUROS CINQUANTE QUATRE CENTS (2.875.523,54 €) en ce compris la compris une TVA sur marge à la charge du PROMETTANT d'un montant prévisonnel de QUATRE CENT

CINQUANTE MILLE TRENTE-ET-UN EUROS et CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (450.031,54 €)

Soit un prix hors taxes déclaré par le PROMETTANT de DEUX MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (2 425 492,00 €) »

« Le calcul de la TVA sur marge est ci-annexé »

« Les Parties rappellent qu'il a été procédé postérieurement à la promesse de vente et conformément aux termes de ladite promesse : »

« i) aux divisions des parcelles XS n°5, XS n°36 et XS n°118, parcelles constituant partie des BIENS vendus »

« ii) qu'en suite des divisions de ces parcelles, un remembrement des BIENS a été effectué, de sorte que les BIENS vendus, consiste désormais en une parcelle unique cadastrée section XS n°139 »

« III° qu'un bornage de la parcelle XS numéro 139 a été effectué par un géomètre et que la contenance cadastrale de cette parcelle est de 142.676 m² »

« **2/ de compléter** la promesse de vente, de la condition essentielle et déterminante dans les termes ci-après :

« 19TER CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE (Justification de la réalisation du rond-point) »

« A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du BENEFICIAIRE, sans laquelle ce dernier n'aurait pas consenti à la présente promesse, le PROMETTANT devra lui justifier préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, de l'obtention de tous les accords et/ou autorisations devenues définitives, nécessaires à la réalisation, à ses frais exclusifs, du rond-point, dont l'emplacement est matérialisé sur le plan ci-annexé établi en février 2022 par SOGETI INGENIERIE INFRA. »

« Etant ici précisé que ce rond-point est indispensable pour l'exploitation de la plateforme logistique que le BENEFICIAIRE entend réaliser sur l'assiette foncière des BIENS conformément à son Projet pour lesdits BIENS, décrits aux présentes à l'article 19.1.2 des présentes »

« En cas d'impossibilité pour le PROMETTANT d'obtenir l'autorisation du DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE et les accords ou autorisations nécessaires pour la création d'un rond-point à l'emplacement prévu par le BENEFICIAIRE ne pourra réclamer aucune indemnité au PROMETTANT en raison de cette condition défaillie. »

« S'agissant de la réalisation de ce rond-point, les parties conviennent d'ores et déjà ce qui sera repris dans l'acte de vente puisque ces travaux de rond-point n'interviendront à priori qu'après la signature de l'acte de vente que le PROMETTANT ne commencera à réaliser ces travaux du rond-point, qu'une fois que le BENEFICIAIRE aura démarré les constructions de l'ensemble immobilier projeté. »

3/ de proroger certains des délais prévues aux termes de la promesse de vente et modifier les articles ci-après de la promesse de vente dans les termes ci-après :

« .../... »

« 19.1.1bis – Modification du Plan Local d'Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive que :

- la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DERVAL (44590) intervienne au plus tard le 3 juin 2022 (hors délais de purge des droits de recours),
- de la communication du projet de modification à première demande du BENEFICIAIRE à partir du mois de Décembre 2021.

« .../... »

« .../... »

19.1.2 - Obtention d'un permis de construire – arrêté ICPE

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

- a) de l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un permis de construire pour la réalisation sur le BIEN objet des présentes de l'opération suivante : création d'une plateforme logistique de 60 000m² a minima de surface de plancher et conforme à la réglementation de la ZAC et au Plan Local d'Urbanisme modifié, et n'imposant pas au BENEFCIAIRE une quelconque participation financière pour la réalisation ou l'amélioration de la voirie desservant le BIEN vendu.
- b) De l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'Urbanisme.

.../... »

« .../.. »

19.1.7 - Justification de la libération des terrains

L'engagement écrit de chacun des occupants à titre précaire du BIEN devra être produit par le PROMETTANT au plus tard le 1^{er} novembre 2023, de le libérer au plus tard le 1^{er} janvier 2024.

.../... »

« .../... »

19.1.8 - Sortie de la parcelle XS n°118 du lotissement

Sans objet.

Le PROMETTANT déclare que par suite de la caducité du permis d'aménager, le règlement du lotissement et le cahier des charges établis pour le Lotissement « LES ECHOS 1 », ne s'appliquent pas à la parcelle cadastrée XS n°118 (partie de la parcelle actuellement cadastrée XS n°139)

De ce fait, les parties conviennent de supprimer purement et simplement la condition suspensive de la modification du Lotissement «LES ECHOS 1» avant le 30 juin 2022, afin d'en soustraire la parcelle cadastrée XS n°118, et ce aux frais du PROMETTANT.

.../... »

« .../... »

28.1 Délai

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirante 30 juin 2024,**

A dix-huit heures sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.

.../... »

En outre et pour tenir compte de ce que :

- i) Les modifications du PLU ont été votées au Conseil Municipal de DERVAL, le 3 juin 2022
- ii) Les modifications du PLU votées prévoient que certaines parties des BIENS, initialement en zone UE seront désormais en Zone AU,
- iii) De ce fait, les ICPE nécessaires pour le projet du BENEFCIAIRE ne pourront bénéficier de la procédure d'enregistrement, régime d'autorisation simplifiée mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009,

iv) Les ICPE seront soumises au régime d'autorisation, régime qui non seulement contraint le BENEFCIAIRE à réaliser des études complémentaires et notamment une étude d'impact de son projet sur l'environnement, mais de surcroît rallonge le délai prévu initialement de 8 mois aux termes de la promesse pour obtenir les autorisations ICPE nécessaires pour l'exploitation du site.

v) Le PROMETTANT, ainsi qu'il été rappelé ci-dessus, devra justifier au BENEFCIAIRE, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, de l'obtention de tous les accords et/ou autorisations devenues définitives, nécessaires à la réalisation, à ses frais exclusifs, du rond-point (giratoire) matérialisé sur le plan ci-dessus annexé et notamment de l'autorisation devant émaner du DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE.

« Les parties sont convenues également de modifier les termes de la promesse de vente afférents aux dépôts de la demande de permis de construire et de de la demande d'autorisation environnementale et d'y supprimer toutes références leur délai d'obtention. »

« Etat ici précisé que le BENEFCIAIRE a, savoir :

- déposé le 11 juillet 2022 sa demande de permis de construire à la Mairie de DERVAL ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt délivré par la Mairie de DERVAL, dont copie est demeuré ci-annexé
- Transmis le 8 juillet 2022 sa demande d'autorisation environnementale ainsi qu'il résulte de l'accusé réception de sa transmission et du fichier synthèse dépôt téléprocédure, le tout étant demeuré ci-annexé. »

« Le présent avenant a eu lieu sans changement des autres conditions de la promesse de vente. »

6 ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas enregistrer, auprès de l'administration fiscale, la présente substitution.

7 AVERTISSEMENT DU PROMETTANT

Le **PROMETTANT** sera averti de la présente substitution par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

8 FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **SUBSTITUE**.

9 CLOTURE DE L'ACTE

Les soussignés, après avoir rappelé que la présente substitution de promesse de vente a été négociée directement entre eux, confirment que celle-ci est la représentation de leurs conventions.

A été établi sur 9 pages en DEUX exemplaires originaux (un pour chacune des parties).

Fait à Paris
Le 28/11/22

