

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
LE TREIZE NOVEMBRE

Maître Antoine BIRGAND, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle 'Bertrand MARTIN, Nathalie DEGAT-ASTCHGEN, Eric AUDOIRE et Gildas RASS, Notaires Associés' titulaire d'un office notarial dont le siège est à CARQUEFOU (Loire-Atlantique), Avenue du Housseau,

Avec la participation de Maître Thierry THOMAS, notaire à REZE CEDEX (44404) 3 Rue Victor Hugo, assistant LE BENEFICIAIRE
A ce présent.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE.**

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BIEN' désignera l'immeuble objet des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANTS

Monsieur Bertrand Jean Christian GAUTIER, directeur d'usine, et Madame Karine Mickaële Armelle Marie MABECQUE, secrétaire administrative, son épouse, demeurant ensemble à CARQUEFOU (Loire-Atlantique) 35 rue de la Mainguais.

Nés

Monsieur Bertrand GAUTIER à RENNES (Ille-et-Vilaine) le 16 juillet 1965.

Madame Karine MABECQUE à VANNES (Morbihan) le 15 octobre 1972.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître QUENOILLERE notaire à MORDELLES (Ille-et-Vilaine) le 17 mai 1997 préalable à leur union célébrée à la Mairie de PLUMELEC (Morbihan) le 24 mai 1997.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée LIDL, société en nom collectif au capital de 458.000.000,00 € ayant son siège social à STRASBOURG (Bas-Rhin) 35 rue Charles Péguy identifiée sous le numéro SIREN 343262622 RCS STRASBOURG.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Bertrand GAUTIER et Madame Karine GAUTIER sont ici présents.

La société dénommée LIDL est ici représentée par Monsieur François HAMY, directeur régional et Monsieur Sébastien HUBERT, responsable immobilier, agissant en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés par Messieurs Yohann GUYARD et Arnaud MEHEUST, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à RUNGIS du 10 octobre 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

Messieurs Yohann GUYARD et Arnaud MEHEUST, agissant en leur qualité de co-gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 3 et 18.3 des statuts.

PROJET D'ACTE

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

SUBSTITUTION – CESSION

Le BENEFCIAIRE aura la possibilité de substituer en pleine propriété une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse de vente

A la condition que la tierce personne soit une société dont le BENEFCIAIRE serait associé majoritaire, ou associé dans le cadre d'un financement. Ainsi il pourra s'agir par exemple d'une filiale du BENEFCIAIRE ou d'une société crédit bailleur profitant au BENEFCIAIRE.

Et sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que le BENEFCIAIRE 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 acquisition soit de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, soit au moyen d'un ou plusieurs prêts sans que cette possibilité puisse constituer une condition suspensive différente de celle éventuellement stipulée aux présentes ;

- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

PROMESSE DE VENTE

Par les présentes LE PROMETTANT en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et en obligeant aux mêmes garanties ses héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou incapables,

PROMET DE VENDRE,

Au BENEFICIAIRE qui retient acte de cette promesse mais se réserve d'en demander ou non la réalisation, suivant ce qui lui conviendra, avec les réserves ci-après éventuellement faites sous le titre « SUBSTITUTION – CESSION ».

LE BIEN dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de CARQUEFOU (Loire-Atlantique) 33 rue du Nouveau Bêle :

Une parcelle de terrain comprenant quatre maisons constituant les locaux accessoires d'une activité industrielle désignées comme suit :

Maison A : une maison comprenant au rez-de-chaussée une entrée, cuisine, séjour, bureau, dégagement, w.c, salle de bains, trois chambres, salle d'eau, au 1er étage mezzanine, w.c, chambre, grenier, dégagement, deux débarras, cave, buanderie, chaufferie, garage,

Maison B : une maison comprenant au rez-de-chaussée une entrée, cuisine, séjour, dégagement, w.c, salle de bains, trois chambres, salle d'eau, au 1er étage mezzanine, w.c, deux chambres, dégagement, deux débarras, cave, buanderie, chaufferie, garage, et combles,

Maison C : une maison comprenant au rez-de-chaussée une entrée, cuisine, séjour, dégagement, w.c, salle de bains, trois chambres, salle d'eau, au 1er étage mezzanine, w.c, chambre, dégagement, deux débarras, cave, buanderie, chaufferie, garage, et grenier,

Maison D : une maison comprenant au sous-sol, dégagement, local cuve à fioul, chaudière, garage, 4 pièces, au rez-de-chaussée une entrée, couloir, cuisine, séjour, bureau, deux w.c, deux salle de bains, quatre chambres, au 1er étage, palier, w.c, deux chambres, dégagement, salle d'eau, et deux greniers.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BA	35	33 rue du Nouveau Bêle	1	32	62

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et

facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte ROSE sur le plan de modification du parcellaire cadastral demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 12 décembre 2016, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTES 2, le 22 décembre 2016 volume 2016 P numéro 17864, suivi d'une reprise pour ordre en date du 20 février 2017.

Effet relatif du chef du précédent propriétaire (Société Nationale D'Exploitation Industrielle Des Tabacs et Allumettes (S.E.I.T.A.) :

- acte de dévolution d'actif au profit de la S.E.I.T.A, société anonyme créée par la loi numéro 80-495 du 2 juillet 1980, reçu par Maître Thierry LACOURTE, notaire à PARIS en date du 21 juillet 1983 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES le 30 août 1983, volume 6944, numéro 2.

- la loi numéro 84-603 du 13 juillet 1984 portant création du vendeur qui édicte, en son article 1^{er}, le transfert « de l'ensemble des biens, droits et obligations » initialement dévolus à la SEITA, société anonyme créée par la loi numéro 80-495 précitée au paragraphe qui précède.

Ont été par ailleurs depuis constatés :

- Dépôt de pièces constatant le changement de siège social suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à PARIS, le 12 novembre 2002 publié au service de la publicité foncière de NANTES 2, le 17 février 2003 vol 2003P n°2501 ;

- Dépôt de pièces constatant le changement de siège social suivant acte reçu par Maître REGNIER, notaire à PARIS le 24 janvier 2001 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de BERGERAC, le 31 janvier 2002 volume 2002P, numéro 486 ;

DESTINATION

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est issu d'un ensemble immobilier de plus grande importance qui était exclusivement à destination d'usine, locaux d'habitations accessoires, de bâtiments administratifs, garage et logements, ainsi qu'il résulte :

- des titres de propriété du précédent propriétaire (Société Nationale D'Exploitation Industrielle Des Tabacs et Allumettes (S.E.I.T.A.), Société par actions simplifiée à associé unique ,au capital de 363.395.079,20 € ayant son siège social à PARIS 14^{ème} arrondissement (75014) 143 Boulevard Romain Rolland identifiée sous le numéro SIREN 331355263 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS) dont le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance dès avant ce jour ;

- des pièces et documents d'urbanisme portés à la connaissance du Bénéficiaire.

LE BENEFICIAIRE déclare faire son affaire de la situation du BIEN tant au regard de sa destination, qu'au regard de son projet de construction après démolition de l'existant, et ce, sans recours contre le PROMETTANT.

PROPRIETE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

JOUISSANCE

LE BENEFICIAIRE aura la jouissance des biens et droits immobiliers objet des présentes **au plus tard le 30 septembre 2018 à 18 heures**, par la prise de possession réelle et effective, le BIEN devant alors être libre de location, occupation quelconque, encombrement, réquisition ou préavis de réquisition. Seuls des biens mobiliers, véhicules ou autres objets pourront y être entreposés pendant cette période.

A cet effet, le PROMETTANT déclare y avoir entreposé à ce jour :

-dans la maison A : des outillages, des étagères démontées, une grande table, une armoire de bureau, deux meubles en fer ;

-dans la maison B : des meubles (salon, séjour, literie, frigidaire ...)

-dans la maison C : une moto, huit chaises de séjour, huit chaises hautes, deux bancs, des meubles de cuisine

Il est ici précisé que la maison D est occupée à titre de résidence principale par le PROMETTANT.

Précision étant ici faite, que Monsieur et Madame GAUTIER s'engagent, savoir :

* s'engagent à ne conclure aucun droit de jouissance quelconque sur tout ou partie du bien faisant ou non partie du différé de jouissance ;

* à maintenir le BIEN assuré jusqu'à la parfaite et totale libération dudit BIEN, et à en justifier au BENEFICIAIRE, devenu propriétaire, à première demande.

Sans que la présente clause puisse nuire ou préjudicier à l'engagement de libération du BIEN pris ci-dessus par LE PROMETTANT, permettant au BENEFICIAIRE d'obtenir la libération du BIEN par tout moyen de fait et de droit.

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, LE PROMETTANT n'aurait pas effectivement et entièrement libéré **le BIEN au plus tard le 30 septembre 2018 à 18 heures**, il devra verser au BENEFICIAIRE devenu propriétaire, une indemnité forfaitaire de [REDACTED] par semaine à compter du 1^{er} octobre 2018 et jusqu'au jour de la libération effective et complète dudit BIEN.

L'indemnité due, tant en vertu des présentes qu'en vertu de l'acte réitérant les présentes ne pourra être réduite en cas de libération partielle du BIEN, la libération totale de ceux-ci étant une condition essentielle de l'acquisition sans laquelle LE BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté.

Cette indemnité fixée à titre de clause pénale, conformément aux articles 1226 et 1229 du Code Civil sera payable de plein droit par le seul fait de la non libération du BIEN sans mise en demeure préalable et sans que LE BENEFICIAIRE ait à établir l'étendue du préjudice par subi par lui.

La libération du BIEN sera constatée soit par une lettre du BENEFICIAIRE devenu propriétaire, soit au moyen d'un acte extra-judiciaire.

Lors de la signature de l'acte authentique de l'acte de vente réitérant les présentes et à la garantie du paiement de cette indemnité il sera séquestré sur le prix de vente, en la comptabilité de Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUFOU, la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €).

Conditions particulières :

1- Le BENEFCIAIRE s'engage expressément à ne réaliser aucun travaux sur les maisons pendant la durée du différé de jouissance.

Le PROMETTANT déclare que les pavillons seront vendus en l'état, et aucune remise en état ne sera effectuée pendant cette période.

De plus, les éventuelles factures de SEITA qui seront adressées au PROMETTANT seront transmises au BENEFCIAIRE pour règlement.

Cependant le PROMETTANT lui consent durant cette période, savoir :

- un droit d'accès au terrain, pour lui ou toutes sociétés qu'il mandaterait pour la constitution de son dossier ICPE, à l'effet de pouvoir procéder uniquement aux études ou sondages nécessaires à cet effet, et à l'effet de réaliser tous diagnostics préalables aux démolitions qui pourraient être projetées ;

- l'autorisation de déposer, en tant que de besoin, toutes demandes d'autorisation administratives nécessaires à son projet ;

Le BENEFCIAIRE s'engage à ce titre à prévenir le PROMETTANT une semaine à l'avance de la venue des entreprises devant réaliser les opérations susvisées.

En cas de substitution, l'ACQUEREUR devra reprendre expressément ledit engagement.

2- le BENEFCIAIRE s'engage à ne facturer aucun frais (eau, électricité, gaz) au PROMETTANT devenu VENDEUR durant la période de différé de jouissance.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :

- Monsieur Bertrand GAUTIER à concurrence de la moitié (1/2) indivise en pleine propriété,

- Madame Karine GAUTIER à concurrence de la moitié (1/2) indivise en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

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

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

[REDACTED]

Le prix ci-dessus stipulé tient notamment compte du différé de jouissance stipulé au profit du PROMETTANT, développé au paragraphe « JOUISSANCE ».

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION



Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre provisionnel et sous réserve qu'avant la levée d'option, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PLAN DE FINANCEMENT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits,

LE PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

De son côté, LE BENEFICIAIRE déclare :

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

- **vouloir prendre un engagement de construire** sur le BIEN, dans les quatre ans de la signature de l'acte authentique, dans les conditions définies à l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts,

- ne pas entendre prendre l'engagement de revendre le BIEN dans les 5 ans de la signature de l'acte authentique de vente, dans les conditions définies par l'article 1115 du Code général des impôts,

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise :

- n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée ;

- et est soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui est dû par LE BENEFICIAIRE.

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

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le PROMETTANT reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

INFORMATION – MODIFICATION DU RÉGIME FISCAL

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

URBANISME

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

En outre, le présente convention est soumise à la condition suspensive que le PLU ne soit pas modifié avant la réitération définitive des présentes, de tel sorte que le BIEN se situerait en zone constructible habitable, et non plus en zone UG (industrielle) comme actuellement.

DROITS DE PRÉEMPTION OU DE PRÉFÉRENCE

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

DROITS RÉELS - HYPOTHÈQUES

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT

EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt du BENEFCIAIRE, ce dernier, pourra renoncer à s'en prévaloir.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Cette renonciation ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

Le BENEFCIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

En outre, LE PROMETTANT reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné que la clause de non garantie des vices cachés ci-dessus stipulée ne peut produire son plein effet, que dans la mesure où ledit PROMETTANT :

- * est de bonne foi et ignore au moment de la vente, l'existence du vice caché
- * ne peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier.
- * n'a pas conçu et/ou réalisé lui-même des installations ou une partie de la construction, compte tenu de la jurisprudence récente de la Cour de Cassation et sous réserve d'une évolution de cette dernière.

LE BENEFCIAIRE déclare de son côté expressément et irrévocablement avoir été parfaitement informé de l'état du BIEN, notamment par la prise de connaissance des différents audits qui lui ont été remis par le PROMETTANT, préalablement aux présentes, ce que le BENEFCIAIRE reconnaît expressément, savoir :

- bilan environnemental en date du 3 décembre 2014 ;
- rapport de fin de travaux du 10 novembre 2015, concernant le démantèlement de cuves de stockage d'hydrocarbures et gestion des terres impactées associées ;
- contrôle des sols après excavation traitement du site de Carquefou, en date du 15 janvier 2016, duquel il résulte notamment ce qui suit partiellement rapporté :

« (...)

*Pour mémoire, il est rappelé que la dépollution mise en place sur le site correspond à **une seule phase comprenant des travaux d'excavation des sols les plus impactés (source primaire) en HCT, jusqu'aux limites techniques constituées par les bâtiments entourant la zone** ».*

« (...)

Les résultats d'analyses obtenus montrent qu'il ne demeure pas de pollution résiduelle significative en HCT dans les sols laissés en place. En effet, seuls les échantillons paroi 1 (200 mg/kg de Ms en HCT) et paroi 2 (17 mg/kg de Ms en HCT) présentent des teneurs faibles en hydrocarbures totaux.

Pour les 4 autres échantillons constitués, les teneurs sont inférieures à la limite de quantification du laboratoire (<10 mg/kg de Ms).

Il apparaît que la majorité du panache de pollution observé dans le milieu sol lors des investigations de septembre 2014 ait fait l'objet d'un traitement suffisant. Il n'apparaît pas nécessaire de poursuivre des mesures de gestion pour ce site. »

En cas de levée d'option et compte tenu de ce qui précède, **LE BENEFICIAIRE déclare expressément et irrévocablement qu'il fera son affaire personnelle des conclusions des documents et différents diagnostics susvisés en considération notamment de la destination qu'il entend donner au BIEN, le tout sans recours contre quiconque à ce sujet ;**

Le BENEFICIAIRE déclare expressément et irrévocablement dispenser le PROMETTANT de faire établir d'autres diagnostics du sol et du sous-sol du BIEN, déclarant en faire son affaire personnelle s'ils étaient requis du fait de la destination qu'il entend donner au BIEN.

OBLIGATION DE DÉLIVRANCE CONFORME DU BIEN

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné qu'en vertu de l'article 1603 du Code civil le PROMETTANT est tenu de deux obligations principales : « celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend ».

Compte tenu de ce qui précède, LE BENEFICIAIRE déclare expressément et irrévocablement :

- avoir eu, dès avant ce jour, parfaite connaissance qu'une ancienne activité polluante a été exercée sur l'assiette foncière dont est issu le BIEN objet des présentes, et ayant fait l'objet des travaux d'excavation et démantèlement de cuves visés dans les documents qui précèdent ;
- faire son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT des conséquences pouvant résulter pour lui de tout changement d'usage du BIEN objet des présentes, dès lors qu'il n'entendrait pas conserver ledit BIEN pour un usage d'habitation, accessoire d'une activité conforme à celle stipulée au sein du cahier des charges visé ci-après.

SUPERFICIE DU TERRAIN – CLÔTURES – MITOYENNETÉS

LE BENEFICIAIRE reconnaît être informé qu'en tout état de cause :

- la superficie cadastrale n'est qu'indicative car destinée à l'établissement, par le Trésor Public, des avis d'imposition à la taxe foncière et d'habitation,
- elle n'a pas valeur contractuelle entre les parties à la vente,
- qu'en cas d'incertitude sur la surface du terrain vendu ou sur l'emplacement des limites de propriété (clôture incertaine ou absente), il peut exiger du PROMETTANT, en application de son obligation de délivrance, l'établissement d'un bornage contradictoire avec les propriétaires voisins et un mesurage par géomètre.

LE BENEFICIAIRE déclare se satisfaire de la définition du BIEN, tel qu'il résulte de la désignation ci-dessus et de la visite qu'il a effectuée sur place dès avant ce jour, sans instituer l'établissement d'un procès-verbal de bornage comme condition essentielle et déterminante de son consentement aux présentes.

SERVITUDES

Le BENEFCIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de levée d'option, le BENEFCIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

En cas de levée d'option, LE BENEFCIAIRE fera également son affaire personnelle :

- de l'existence de tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes tiers aux présentes (notamment tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes publiques ou de services concessionnaires susceptibles de traverser les sous-sols du BIEN), et ce, sans recours contre quiconque,

- dans l'hypothèse où il ne deviendrait pas propriétaire de l'intégralité de l'assiette foncière cadastrée **section BA numéros 6, 34p et 36**, de la prise en charge à ses frais et sous sa responsabilité du raccordement des bâtiments édifiés sur le BIEN aux divers réseaux (GDF, France TELECOM, électricité, eaux usées et eaux pluviales notamment) afin de rendre ledit BIEN entièrement autonome. Il déclare à cet effet avoir une parfaite connaissance des réseaux existants sur le site et des travaux qu'il devra réaliser à cet effet.

A ce sujet, LE PROMETTANT déclare qu'il résulte de son acte d'acquisition, reçu par Maître Bertrand MARTIN, le 12 décembre 2016, ainsi qu'il a été dit au paragraphe « EFFET RELATIF » ce qui suit littéralement rapporté :

« L'ACQUEREUR fera également son affaire personnelle :

- *de l'existence de tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes tiers aux présentes (notamment tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes publiques ou de services concessionnaires susceptibles de traverser les sous-sols du BIEN), et ce, sans recours contre quiconque,*

- *de la prise en charge à ses frais et sous sa responsabilité du raccordement des bâtiments existants au sein du BIEN aux divers réseaux (GDF, France TELECOM, électricité, eaux usées et eaux pluviales notamment) afin de rendre le BIEN et l'autre partie du site dont il dépend entièrement autonome. Il déclare à cet effet avoir une parfaite connaissance des réseaux existants sur le site et des travaux qu'il devra réaliser à cet effet.*

Afin de ne pas perturber la jouissance et l'éventuelle cession de la partie du site restant la propriété du VENDEUR, l'ACQUEREUR s'engage à réaliser lesdits travaux dans le délai d'un (1) an à compter de l'acte de vente ».

LE PROMETTANT déclare qu'à ce jour aucun travaux n'ont été entrepris.

CONTRAT D'ASSURANCE

LE PROMETTANT déclare, savoir :

- que le précédent propriétaire avait souscrit pour les biens cadastrés **section BA numéros 6, 34p et 36** une police générale d'assurance « flotte » qui couvrait la reconstruction à neuf desdits biens immobiliers,

- que dans le cadre de son acquisition il a pris l'engagement de souscrire dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances concernant le BIEN, et que le précédent

propriétaire a pris de son côté l'engagement de mettre à jour sa police d'assurance « flotte » à la suite de la vente dudit BIEN.

En cas de levée d'option, LE BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances.

Le PROMETTANT s'engage à maintenir son assurance sur l'intégralité du BIEN cédé jusqu'à la libération complète du BIEN.

ABONNEMENTS

Le PROMETTANT déclare que les abonnements en matière de réseaux et fluides couvrent une assiette foncière de plus grande importance, dont provient le BIEN.

Et qu'il a en conséquence été convenu aux termes de l'acte de vente du BIEN entre la SEITA et le PROMETTANT reçu par Maître Bertrand MARTIN, le 12 décembre 2016, que la SEITA résilierait les abonnements concernant le BIEN dès lors que les travaux de séparation/dévoisement des réseaux (susvisés au paragraphe « SERVITUDES ») auront été réalisés par le PROMETTANT.

Le PROMETTANT s'est engagé de son côté à régler à la SEITA, à compter de son acquisition (le 12 décembre 2016) et jusqu'à la date de réalisation desdits travaux les consommations afférentes au BIEN sur 1^{ère} demande de la SEITA.

LE BENEFICIAIRE entendant acquérir tant le BIEN que le surplus de l'assiette foncière cadastrée section BA numéros 6, 34p et 36 ainsi qu'il a été dit ci-dessus, ce dernier fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu tant du PROMETTANT que de la SEITA toutes informations utiles sur les abonnements en matière de réseaux et fluides.

Il est ici rappelé que lesdites factures reçues de la SEITA seront transmises au BENEFICIAIRE pour règlement, ainsi qu'il a été dit précédemment au paragraphe « jouissance ».

IMPÔTS ET TAXES

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

CONVENTIONS DES PARTIES

LE BENEFICIAIRE déclare avoir été en mesure, dès avant ce jour, de prendre connaissance des principales informations relatives au BIEN, afin de lui permettre de les analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative du BIEN.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir disposé d'un délai suffisant, dès avant ce jour, pour consulter les experts, professionnels et conseils choisis et missionnés par ses soins, et a ainsi pu apprécier la situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative du BIEN, et ce après avoir effectué :

- la consultation et l'audit de l'ensemble des pièces fournies par le PROMETTANT ;

- des visites du BIEN qu'il déclare parfaitement connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes ;
- l'analyse des comptes rendus, rapports et diagnostics émis par ses conseils ;
- l'analyse complémentaire et les diligences qu'il estimait, nécessaires de réaliser avant et en vue de la signature du présent contrat de vente.

Par ailleurs, LE BENEFICIAIRE a bénéficié d'un délai qu'il a estimé suffisant à l'effet d'obtenir toute documentation complémentaire afférente au BIEN, notamment après avoir pris connaissance du cahier des charges de la zone industrielle « CARQUEFOU EXTENSION » visé ci-après, et avoir pris connaissance des documents d'urbanisme auprès du service de l'urbanisme de la Mairie de CARQUEFOU.

LE PROMETTANT déclare par ailleurs qu'il n'avait pas l'intention, lors de son acquisition, de réaliser sur le BIEN la construction de bâtiments ; de telle sorte que la division foncière réalisée par la SEITA dans le cadre de la vente du BIEN au PROMETTANT n'était pas considérée comme une division en vue de bâtir soumise à la réglementation du « lotissement » telle qu'elle résulte des dispositions des articles L.442-1 et R.442 -1 et suivants du Code de l'urbanisme.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir été informé que si, postérieurement à la date d'acquisition du BIEN, il venait à envisager de construire un bien immobilier neuf, il devrait obtenir préalablement l'une des autorisations visées aux articles précités.

Cette valorisation tient donc compte des points particuliers qu'il a librement analysés préalablement à la signature des présentes.

Le PROMETTANT déclare avoir réuni de bonne foi l'ensemble des documents qui lui ont été fournis par le précédent propriétaire (la SEITA) et les avoir remis au BENEFICIAIRE pour sa parfaite information et n'avoir, à sa connaissance, pas omis de communiquer audit BENEFICIAIRE des informations en sa possession susceptibles d'avoir un impact significatif sur la situation tant juridique, que technique, fiscale environnementale ou administrative du BIEN.

LE BENEFICIAIRE déclare être en possession des éléments fondamentaux lui ayant permis de se déterminer en vue des présentes et qu'il n'a été porté à sa connaissance aucun autre élément ou information qui soit de nature à modifier la convention des parties.

Dans ces conditions, LE BENEFICIAIRE reconnaît que le présent contrat de vente est consenti et accepté sans aucune garantie, de quelque nature que ce soit de la part du PROMETTANT ou du précédent propriétaire (la SEITA), autres que :

- la garantie d'éviction, et toutes garanties légales et impératives applicables aux présentes,
- et celles expressément et limitativement stipulées aux présentes.

Le PROMETTANT précise que l'étude du BIEN que LE BENEFICIAIRE a effectuée a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir la présente promesse de vente, voulant que, dans ces conditions, la promesse de vente susvisée puis la vente, soient consenties et acceptée sans aucune garantie, de quelque

nature que ce soit, en faveur du BENEFICIAIRE, à l'exception de celles stipulées aux présentes.

En conséquence de ce qui précède, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle notamment des contraintes, contre-performances, vices apparents et / ou vices cachés de tous ordres juridiques, administratifs, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter le BIEN, des vices cachés au titre de l'article 1641 du Code civil, de sa situation au regard de l'environnement, de son affectation et de sa destination, le PROMETTANT et le précédent propriétaire (la SEITA) ne pouvant et ne devant être inquiété de quelque manière et pour quelque cause que ce soit.

Le prix des présentes tient donc compte des points mentionnés ci-dessus que LE BENEFICIAIRE a librement analysés préalablement à la signature des présentes.

Les parties déclarent que les déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

LOTISSEMENT DONT DEPEND LE BIEN

Les présentes ont également lieu sous les charges et conditions particulières résultant de l'ensemble des documents constitutifs du lotissement dont dépend le BIEN vendu.

En cas de levée d'option, LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été parfaitement informé qu'il sera subrogé de plein droit tant activement que passivement dans tous les droits et obligations du PROMETTANT à l'égard de ces documents.

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir en outre eu connaissance des dispositions suivantes :

Article L442-9 du Code de l'urbanisme

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°

2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Article L442-10 du Code de l'urbanisme

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Article L111-5 du Code de l'Urbanisme

« La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel. »

Article R 442-25 du code de l'urbanisme :

« Lorsque les colotis d'un lotissement approuvé antérieurement au 30 juin 1986 n'ont pas bénéficié de l'information prévue par l'article R. 315-44-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement cessent de s'appliquer à compter du 1er juillet 2007 si les colotis, à la majorité prévue par l'article L. 315-3 du même code, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 8 décembre 2005 précitée, n'ont pas, avant cette date, demandé leur maintien en vigueur. »

A cet égard, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- le BIEN fait partie d'un ensemble immobilier qui dépendait de la zone industrielle de CARQUEFOU EXTENSION,
- le BIEN est soumis au cahier des charges de cession des terrains de cette zone dont une copie a été déposée au rang des minutes de Maître BOURGOIN, Notaire à CARQUEFOU, le 31 mai 1967, et dont une copie conforme est annexée aux présentes ;
- le colotis n'ont pas demandé le maintien des règles du lotissement ;
- il n'existe pas d'association syndicale.

L'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour des termes dudit cahier des charges et interdictions figurant au sein dudit cahier des charges.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

SITUATION ADMINISTRATIVE

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fourni au BENEFICIAIRE, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au PROMETTANT de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME

LE PROMETTANT déclare, savoir :

- que les maisons d'habitation A, B, C et D ci-dessus désignées en première partie d'acte ont été construites après le 1^{er} janvier 1949 et ne sont donc pas concernées par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique ;
- qu'à sa connaissance, aucun occupant desdites maison n'a été atteint de saturnisme ;
- n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si lesdites maisons présentent un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

SUR LA RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'AMIANTE

LE PROMETTANT déclare :

- que les maisons d'habitation ci-dessous désignées entrent dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.
- que les recherches effectuées dans les maisons d'habitation ci-dessous désignées, conformément à l'article R. 1334-24 du même code, **ont révélé la présence d'amiante**, ainsi qu'il résulte de 4 diagnostics établis par

la société CERTIF'HABITAT située à HERIC (44810) 3 rue Saint Jean, le 14 avril 2016, remis au BENEFICIAIRE qui le reconnaît expressément et irrévocablement dès avant ce jour et desquels il résulte notamment ce qui suit :

Maison A : « Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur, ... des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse ne contenant pas d'amiante ... pour lesquels des résultats d'analyse de sondages et/ou prélèvements sont attendus ... les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être

visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : 1^{er} étage, combles 1 et 2.»

Maison B : *« Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur, ... des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse ne contenant pas d'amiante ... pour lesquels des résultats d'analyse de sondages et/ou prélèvements sont attendus ... les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : Néant ».*

Maison C : *« Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur, ... des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse ne contenant pas d'amiante ... pour lesquels des résultats d'analyse de sondages et/ou prélèvements sont attendus ... les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : combles 1 et 2.»*

Maison D : *« Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur, ... des matériaux et produits pour lesquels des résultats d'analyse de sondages et/ou prélèvements sont attendus ... les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : néant. »*

LE BENEFICIAIRE déclare :

- avoir pris connaissance des rapports amiante sus-énoncés ;
- être informé de la réglementation en vigueur ;
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

Le Notaire soussigné informe les parties sur le fait qu'en cas de démolition de tout ou partie d'un bien amianté, il convient conformément à l'article R1334-29-6 du code de la santé publique :

- de faire établir, avant tout début de la démolition, le rapport du repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante prévu à l'article R. 1334-22 du code de la santé publique
- de communiquer ledit rapport à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer lesdits travaux de démolition

Il s'agit d'un repérage exhaustif qui a pour but de recenser les matériaux amiantés dont l'élimination doit respecter les procédures prévues par l'arrêté du 12 mars 2012 relatif au stockage de déchets d'amiante.

LE BENEFICIAIRE déclare expressément et irrévocablement faire son affaire personnelle de la réalisation, à ses frais exclusifs, de tout diagnostic amiante pré-démolition qui s'avèrerait nécessaire dans le cadre de l'opération qu'il projette de réaliser sur le BIEN.

Précision étant ici faite qu'il est d'ores et déjà convenu entre les parties que le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle tant du contenu dudit diagnostic que de tout surcoût de démolition éventuellement lié à la présence d'amiante dans les divers immeubles édifiés sur le BIEN, sans recours contre quiconque à ce sujet.

LE BENEFICIAIRE s'engage en outre à respecter, lors de la réalisation de son opération de démolition avant construction, l'obligation qui lui incombe de faire effectuer ces travaux par un entrepreneur dûment qualifié et certifié pour l'enlèvement des matériaux amiantés contaminés.

RÉGLEMENTATION SUR LES TERMITES

Le PROMETTANT déclare qu'à ce jour le BIEN vendu **n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites** et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans le BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par les termites avant la date de signature de l'acte authentique, le PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, un état relatif à la présence de termites ne révélant la présence d'aucun termite dans le BIEN vendu.

RÉGLEMENTATION RELATIVE À LA MÉRULE

Les parties reconnaissent avoir été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

La visite du BIEN par LE BENEFICIAIRE, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mère.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par la mère avant la date de signature de l'acte authentique, LE PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mère dans LE BIEN vendu.

CONTRÔLE PRÉALABLE DE L'INSTALLATION FIXE DE GAZ

Le PROMETTANT déclare que les maisons d'habitation ci-dessus désignées sont équipées d'une installation fixe de gaz de plus de quinze ans.

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi 4 diagnostics de ces installations par la société CERTIF'HABITAT située à HERIC (44810) 3 rue Saint Jean, le 14 avril 2016, soit depuis moins de trois ans, **ne révélant aucun anomalie pour les maison A et B et révélant des anomalies pour les maisons C et D.**

Les copies de ces diagnostics sont annexées aux présentes et LE BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'ils contiennent.

ETAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Le PROMETTANT déclare que les maisons d'habitation ci-dessus désignées sont équipées d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi 4 diagnostics de ces installations par la société CERTIF'HABITAT située à HERIC (44810) 3 rue Saint Jean, le 14 avril 2016, soit depuis moins de trois ans, **révélant plusieurs anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).**

Les copies de ces diagnostics sont annexées aux présentes et LE BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'ils contiennent.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

LE PROMETTANT déclare que les maisons d'habitation ci-dessus désignées entrent dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir 4 diagnostics de performance énergétique par la société CERTIF'HABITAT située à HERIC (44810) 3 rue Saint Jean, le 14 avril 2016 pour les maisons A, B et C et le 26 février 2016 pour la maison D, demeurés ci-annexés.

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du PROMETTANT des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

LE PROMETTANT déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

LE PROMETTANT déclare avoir pris l'engagement lors de son acquisition de la SEITA de mettre en conformité le cas échéant ledit réseau avec la réglementation en vigueur et les prescriptions de services concessionnaires.

A ce sujet, le PROMETTANT rappelle qu'il n'a réalisé, à ce jour, aucun travaux, et s'engage à tenir informé le BENEFICIAIRE de toute démarche qu'il ferait à ce sujet.

LE BENEFICIAIRE déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

RÉSEAUX DIVERS

En outre, LE BENEFICIAIRE déclare faire son affaire personnelle de l'existence de tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes tiers aux présentes (notamment tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes publiques ou de services concessionnaires susceptibles de traverser les sous-sols du BIEN), et ce, sans recours contre quiconque ;

LE PROMETTANT déclare avoir pris l'engagement lors de son acquisition de la SEITA de prendre en charge à ses frais et sous sa responsabilité le raccordement des bâtiments édifiés sur le BIEN aux divers réseaux (GDF, France TELECOM, électricité, eaux usées et eaux pluviales notamment) afin de rendre le BIEN et l'assiette foncière **cadastrée section BA numéros 6, 34p et 36** appartenant à la SEITA et dont le BIEN dépendait, entièrement autonome.

LE PROMETTANT déclare par ailleurs avoir pris l'engagement de réaliser ces travaux dans un délai d'un an à compter de son acquisition, soit au plus tard le 12 décembre 2017, ou de faire supporter cet engagement par tout acquéreur successif éventuel (dans le même délai).

Compte tenu de ce qui précède et de l'intention du BENEFICIAIRE d'acquérir concomitamment l'assiette foncière cadastrée section BA numéro 35 (objet des présentes), d'une part, et de celle cadastrée **section BA numéros 6, 34p et 36** (appartenant à la SEITA), d'autre part, ainsi qu'il a été dit ci-dessus les parties conviennent qu'en cas de réitération des présentes LE BENEFICIAIRE déclare faire son

affaire personnelle sans recours contre quiconque de cette situation et des conséquences pouvant résulter pour lui des paragraphes qui précèdent.

LE BENEFICIAIRE déclare par ailleurs avoir une parfaite connaissance des réseaux existants sur le site (assiette foncière cadastrée section BA numéros 34p, 35 et 36) et réitère son affaire personnelle de tous travaux de raccordement aux divers réseaux de distribution éventuellement nécessaires sans recours contre quiconque à ce sujet.

CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Le PROMETTANT déclare, savoir :

- que les maisons d'habitations édifiées sur le BIEN objet des présentes ont été construites avec d'autres biens en vertu d'un permis de construire délivré le 31 octobre 1969 ;

- que les constructions ont été achevées en 1974 ;

- que le précédent propriétaire, la SEITA, n'a pas été en mesure dans le cadre de son acquisition de lui produire les autorisations d'urbanisme en vertu desquelles ladite société a été autorisée à réaliser la construction des maisons d'habitation édifiées sur le BIEN objet des présentes ; Et qu'il n'est donc pas en mesure de produire lesdites autorisations au BENEFICIAIRE ;

- qu'il n'est pas en mesure de produire au BENEFICIAIRE les certificats de conformité desdites constructions ;

Le notaire soussigné rappelle qu'en raison de l'abrogation des anciens articles R. 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme, intervenue le 1^{er} octobre 2007, il ne sera pas possible de solliciter la délivrance d'un certificat de conformité à ce titre.

LE BENEFICIAIRE prend acte desdites déclarations, et déclare expressément et irrévocablement vouloir en faire son affaire personnelle.

Le notaire soussigné informe par ailleurs LE BENEFICIAIRE des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme qui prévoit que *« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, que le BIEN est situé en **zone UG** du plan local d'urbanisme de la commune de CARQUEFOU.

Le BIEN est issu d'un ensemble immobilier de plus grande importance qui était exclusivement à destination d'usine, locaux d'habitations accessoires, de bâtiments administratifs, garage et logements, ainsi qu'il résulte :

- des titres de propriété du PROMETTANT dont LE BENEFICIAIRE déclare avoir pu prendre connaissance dès avant ce jour ;

- des pièces et documents d'urbanisme portés à la connaissance du BENEFICIAIRE.

LE BENEFICIAIRE déclare faire son affaire de la situation du BIEN tant au regard de sa destination, qu'au regard de son usage, et ce, sans recours contre le PROMETTANT.

LE PROMETTANT déclare enfin, concernant les maisons d'habitations objet des présentes, qu'à sa connaissance elles n'ont fait l'objet :

- dans les dix dernières années , d'aucun travaux de bâtiment ou de construction rendant obligatoire la souscription des assurances de responsabilité et de dommage prévues par les articles L 241-1 et L 242-1 du code des assurances ;
- et depuis qu'il en est propriétaire, d'aucune modification rendant nécessaire l'obtention d'un permis de construire modificatif ou le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

CONTRÔLE ET ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES

Le notaire informe les parties de l'existence :

- d'un premier arrêté du 15 septembre 2009 imposant un contrôle annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kilowatts.
- et d'un deuxième arrêté du 02 octobre 2009 précisant les modalités du contrôle périodique de l'efficacité énergétique et des mesures à réaliser sur les chaudières dont la puissance est comprise entre 400 kilowatts et 20 mégawatts.

LE BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'état de la chaudière, sans exiger du PROMETTANT la justification du respect de la législation rappelée ci-dessus.

DÉTECTEUR DE FUMÉE

Les articles L122-8 et L122-9 du Code de la construction et de l'habitation issus de la loi numéro 2010-238 du 09 mars 2010, modifiés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ont instauré l'obligation pour le propriétaire d'un logement d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé dans tous les lieux d'habitation, et de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif.

Le propriétaire du logement doit notifier cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

Cette obligation est entrée en vigueur le 08 mars 2015.

LE PROMETTANT déclare que les maisons d'habitation ci-dessus désignées ne sont pas équipées d'un détecteur de fumée normalisé.

LE BENEFICIAIRE déclare faire son affaire personnelle de cette situation et de la mise en conformité desdites maisons avec la réglementation ci-dessus rappelée.

LOGEMENT DÉCENT

Le notaire soussigné avertit LE BENEFICIAIRE qu'aux termes des dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur, le logement dit « décent » doit répondre aux caractéristiques définies par le décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002, pris pour l'application de l'article 187 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition gratuite.

Si le propriétaire ne satisfait pas à ses obligations, notamment s'il n'exécute pas certains travaux indispensables, le locataire peut mettre en demeure de les exécuter.

Sans accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la mise en demeure, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, ou le greffe du tribunal d'instance..

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

LE PROMETTANT déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

**RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT
DU BIEN VENDU**

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire :

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- que la commune sur laquelle est situé LE BIEN n'est concernée par aucun plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

CONCERNANT LES RISQUES MINIERS

- qu'à ce jour, aucune commune de Loire-Atlantique n'est concernée par un plan de prévention des risques miniers.

CONCERNANT LES RISQUES SISMIQUES :

Les parties sont informées que le décret numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010, publié au Journal Officiel le 24 octobre 2010, entré en vigueur le 1^{er} mai 2011, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français prévoit que la Commune de CARQUEFOU dans laquelle se situe le BIEN vendu, est classée en zone de sismicité modérée.

A cet égard le notaire soussigné a rappelé au BENEFCIAIRE qu'il y a lieu de respecter, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées :

- par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- et par les articles L. 111-26 et R. 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, relatives au contrôle technique.

**CONCERNANT LES CATASTROPHES NATURELLES, MINIÈRES OU
TECHNOLOGIQUES**

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L.125-5 (IV) du Code de l'environnement : « *IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.* »

- que la commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ainsi qu'il résulte de la liste des arrêtés de catastrophes naturelles en Loire-Atlantique, demeuré annexé aux présentes ;

- mais que le BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit de moins de 6 mois, a été visé par les parties et demeure annexé aux présentes sur support électronique.

RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX ÉTABLISSEMENTS CLASSÉS

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

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

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

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

L'article L512-18 du même Code dispose ce qui suit

« L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Compte tenu de ce qui précède, le PROMETTANT déclare expressément et irrévocablement, savoir :

- qu'à sa connaissance, il n'a été exploité sur l'assiette foncière dont provient le BIEN par le précédent propriétaire (la SEITA) aucune autre installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation ou enregistrement, que celle visée dans les documents et informations ci-après ;

- que les constructions édifiées sur le BIEN objet des présentes constituaient pour le précédent propriétaire (la SEITA) des locaux accessoires de son activité industrielle (manufacture de tabacs), ladite manufacture de tabacs demeurant exploitée sur le reste de l'assiette foncière dont provient le BIEN objet des présentes ;

- que lesdites constructions objet des présentes faisaient partie d'un ensemble immobilier qui constituait une usine de production de cigarettes comprenant diverses installations classées autorisées suivant arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2004 ;

- que le précédent propriétaire (la SEITA) a fait établir un mémo par la société GALTIER EXPERTISE ENVIRONNEMENT, 92 bis rue Edouard Vaillant à

LEVALLOIS-PERRET (92), le 12 avril 2013, puis une évaluation du risque de pollution phase 1, le 8 mars 2013, et une évaluation du risque de pollution phase 2, le 24 septembre 2014, portant sur le site dont dépend le BIEN, qui ont été remis au BENEFCIAIRE dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît expressément. Lesdits documents révèlent notamment l'existence de deux cuves au sein du site industriel dont dépend le BIEN objet des présentes ;

- qu'il a été déposé par le précédent propriétaire (la SEITA) un mémoire de cessation d'activité, en date du 11 juin 2015, dont LE BENEFCIAIRE reconnaît avoir reçu une copie dès avant ce jour ;

- que le précédent propriétaire (la SEITA) a effectué, auprès des services administratifs compétents, les démarches suivantes :

- * lettre d'information adressée en Préfecture le 13 avril 2015 faisant suite à une lettre de la Préfecture de Loire-Atlantique du 25 mars 2015 ;

- * lettres adressées à la Mairie de CARQUEFOU et à la Préfecture de Loire-Atlantique dans le cadre des articles R.512-39-1 du Code de l'Environnement, et lettre de réponse de la Mairie du 22 juillet 2015 ;

- * lettres des 13 avril 2015 et du 16 décembre 2015 adressée à la Préfecture de Loire-Atlantique comportant plusieurs informations relatives à la cessation d'activité sur le site,

Copie des lettres susvisées demeurent annexées aux présentes, et LE BENEFCIAIRE déclare en avoir connaissance copie dès avant la signature de la promesse synallagmatique de vente préalable aux présentes ;

- qu'à sa connaissance le précédent propriétaire (la SEITA) n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état, tant du BIEN, que de l'assiette foncière dont il provient ;

- que le précédent propriétaire (la SEITA) a reçu de la part du Préfet de la Région Pays-de-la-Loire, le 8 juin 2016, un récépissé de cessation d'activité en date du 3 juin 2016, actant sa déclaration de cessation d'activité, ce récépissé visant le rapport de l'inspection des ICPE, daté du 9 mai 2016, lequel rapport précise valoir « *procès-verbal de récolement, pour les installations citées supra au titre de l'article R 512-39-1 du code de l'environnement* » ; que ce rapport de l'inspection des ICPE confirme ainsi que le précédent propriétaire (la SEITA) a accompli et mené à bien toutes les obligations de fin d'exploitation d'une ICPE édictées par le code de l'environnement ;

- que l'exploitation des installations classées ci-dessus définies a généré des dangers et inconvénients pour les intérêts visés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement qui ont été identifiées dans le cadre des études visées au sein des pièces produites au BENEFCIAIRE;

- que les activités exploitées sur le site ont entraîné la manipulation ou le stockage des substances chimiques résultant des rapports susvisés.

Compte tenu des informations ci-dessus rapportée, communiquées au BENEFCIAIRE, des rapports susvisés, annexés aux présentes et dont ledit BENEFCIAIRE a eu connaissance dès avant ce jour, et enfin des informations fournies au titre de la législation environnementale, **LE BENEFCIAIRE déclare expressément et irrévocablement, savoir :**

- qu'il a pu prendre connaissance des rapports environnementaux visés au sein des présentes depuis un temps suffisamment important pour qu'il soit parfaitement informé ;
- qu'il les a soumis à ses conseils, et a été en mesure de faire part de ses observations au PROMETTANT, tant au regard de la nature et de la portée des recherches et diagnostics effectués, que des préconisations qui y étaient mentionnées ;
- avoir reçu une information exhaustive par la connaissance prise des activités et installations classées pour la protection de l'environnement exploitées sur le site dont dépend le BIEN, et corrélativement de la proximité d'installations industrielles dans des bâtiments destinés à cet usage et de l'interdépendance du BIEN avec le site industriel dont il faisait partie, des avantages et inconvénients pouvant résulter de cette situation, du caractère industriel de la zone au regard des dispositions d'urbanisme applicables au BIEN ;
- vouloir prendre le BIEN en l'état, connaissance prise de la situation dudit BIEN au regard des dispositions des articles L.514-20 et suivants du Code de l'Environnement, et des dispositions des lois relatives aux déchets, loi sur l'eau et sur l'air ;
- avoir une parfaite connaissance des stipulations du mémoire de cessation d'activité lequel a proposé de retenir comme usage futur au regard des dispositions de l'article R.512-39-2 du Code de l'environnement, l'usage futur retenu pour le site est un usage industriel, et qu'il devra, en cas de modification de l'usage projeté, faire son affaire personnelle des conséquences qui pourraient en résulter au regard des dispositions du Code de l'environnement. A cet égard, LE BENEFICIAIRE prend seul en charge et assume sous sa seule responsabilité l'ensemble des prescriptions et obligations susceptibles d'en découler, notamment toutes obligations administratives ;
- prendre seul en charge les travaux nécessaires de dépollution qui pourraient être rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet si l'usage projeté était un « usage sensible » (tels que, sans que cette liste soit exhaustive, habitation en lieu et place des activités accessoires à une activité industrielle, bâtiments d'enseignement, crèches...) ;
- s'engager à retranscrire, dans tous actes ultérieurs constatant la mutation de propriété, la jouissance ou la constitution de droits réels ou personnels portant sur tout ou partie du BIEN objet des présentes, l'ensemble des informations énoncées ci-dessus ;

En conséquence de tout ce qui précède, LE BENEFICIAIRE renonce irrévocablement à tout recours contre le PROMETTANT ou le précédent propriétaire (la SEITA) tant sur le fondement des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à la résolution de la vente, à une réduction du prix ou encore à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines, le tout de manière à ce que le PROMETTANT ou le précédent propriétaire (la SEITA) ne soient jamais recherchés, ni inquiétés à cet égard, ni par LE BENEFICIAIRE, ni par ses ayants droit, ayant cause, locataire ou occupant du BIEN.

Le tout sous réserve de l'obligation de délivrance conforme et de garantie d'éviction résultant de l'article 1626 du Code civil.

PYRALÈNE

Le notaire soussigné a informé les parties de la législation relative aux appareils contenant du pyralène et notamment des dispositions des articles 6 et 7-1 du décret n°87-59 du 2 février 1987 modifié ci-après littéralement rapportées par extrait :

Article 6 :

« Dans le cas d'une vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm³ de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privé, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse.

...
Article 7-1 :

« Les détenteurs d'un appareil contenant un volume supérieur à 5 dm³ de PCB sont tenus d'en faire la déclaration au préfet du département où se trouve l'appareil ... »

Le notaire soussigné a également rappelé aux parties les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant des PCB et PCT approuvé par arrêté de Monsieur le Ministre de l'écologie et du développement durable le 26 février 2003 définissant notamment le calendrier suivant :

Date de fabrication de l'appareil	Date d'élimination ou de décontamination
Inconnue ou antérieure à 1965	Avant fin juin 2004
Entre 1965 et fin 1968	Avant fin décembre 2004
Entre 1969 et fin 1973	Avant fin 2006
Entre 1974 et fin 1979	Avant fin 2008
Tous les autres appareils	Avant fin 2010

Ce calendrier n'est pas applicable :

- aux appareils contenant entre 50 et 500 ppm de PCB qui doivent être éliminés à la fin de leur terme d'utilisation,
- et aux appareils qui fuient qui doivent être éliminés sans délai.

LE PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de transformateur à pyralène sur le BIEN objet des présentes.

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le notaire soussigné informe LE BENEFICIAIRE qu'un diagnostic d'archéologie préventive peut être demandé par le préfet sur LE BIEN objet du présent acte et que ceci peut avoir des conséquences sur les délais et les coûts de construction.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que, par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

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

ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

LE PROMETTANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de La Loire-Atlantique établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale de l'Équipement de la Loire-Atlantique.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuel des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en Mairie où LE BENEFICIAIRE pourra en prendre connaissance.

Il résulte du dossier d'information Géorisques (page 6) dont une copie est demeurée ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa **faible**.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Il a été obtenu pour le BIEN un certificat d'urbanisme de l'article L. 410-1 a) du Code de l'urbanisme, délivré par Madame COUPAYE pour le Maire de CARQUEFOU, le 3 octobre 2016, sous le numéro CU 44026 16 Z4363, demeuré annexé aux présentes.

LE BENEFICIAIRE reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des documents et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

ALIGNEMENT

Il résulte d'un certificat d'alignement de Monsieur FLEHO en date à NANTES du 14 octobre 2016, que la voie bordant le BIEN est gérée par NANTES METROPOLE. L'immeuble n'est pas frappé d'alignement.

Ce certificat demeure annexé aux présentes.

Connaissance prise de ce qui précède et en cas de levée d'option, LE BENEFICIAIRE s'obligera à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans les documents sus-énoncés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

En outre, LE BENEFICIAIRE déclare expressément ne pas conditionner la réitération des présentes à l'obtention pour le BIEN objet des présentes d'une déclaration préalable de travaux, d'un permis de construire modificatif ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« 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. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :
« 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. »

APPLICATION DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

DELAI - REALISATION - CARENCE

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant au plus tard **le 13 février 2018 à 18 heures.**

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

PROROGATIONS

Si sept jours avant la date ci-dessus fixée, le notaire rédacteur n'a pas eu communication :

- d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire remontant à un titre translatif et permettant de transférer un droit incommutable au BENEFICIAIRE comprenant, le cas échéant, les documents qui s'y rattachent et notamment le règlement de copropriété avec le ou les éventuels cahiers des charges ;
- d'un renseignement hypothécaire hors formalité requis du chef du PROMETTANT et des précédents propriétaires, suffisant à justifier de la situation hypothécaire durant une période de trente ans ;
- d'une note de renseignements d'urbanisme prévue par la circulaire numéro 13410*01 du 11 septembre 2007 ;
- de la justification de la purge de tout droit de préemption ;

La durée de la présente promesse de vente sera prorogée de plein droit pour expirer une semaine à partir de la date où la dernière de ces pièces aura été communiquée au notaire rédacteur sans pouvoir excéder un délai de deux mois de la durée ci-dessus fixée

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

1) - soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus ;

2) - soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE dans le même délai puis de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les cinq jours ouvrés suivant celle-ci accompagnée du versement du prix et des frais par virement entre les mains du notaire.

Cette levée d'option pourra être faite par acte extra-judiciaire adressé au PROMETTANT, ou par simple lettre remise au PROMETTANT contre décharge. En toute hypothèse une copie de la levée d'option devra être remise sous 24 heures en l'Office du notaire rédacteur des présentes contre décharge.

3) - soit en cas de défaillance du PROMETTANT dans la réalisation de l'acte authentique dans le délai ci-dessus convenu, la levée d'option pourra résulter d'un courrier simple remis contre décharge au notaire rédacteur des présentes. Le BENEFICIAIRE pourra alors demander au notaire rédacteur des présentes de dresser un procès-verbal de carence dans les conditions ci-dessous énoncées.

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

1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Bertrand MARTIN ou tout notaire de la SCP dénommée en tête des présentes avec la participation de Maître THOMAS, notaire à REZE (Loire-Atlantique) assistant le BENEFICIAIRE.

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

DEFAUT DE LEVEE D'OPTION DU BENEFICIAIRE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le BENEFICIAIRE sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

CARENCE DU PROMETTANT

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du PROMETTANT et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le BIENS, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

EXECUTION FORCEEE - CLAUSE RESOLUTOIRE

1/ EXECUTION FORCEEE

En cas de défaillance du PROMETTANT, LE BENEFICIAIRE ayant satisfait aux conditions de levée d'option ci-dessus énumérées, pourra faire constater sa décision d'acquérir, en faisant dresser par le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, un

procès-verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique de vente, ainsi que la volonté du BENEFCIAIRE d'acquérir LE BIEN aux charges et conditions prévues ci-dessus.

Ce procès-verbal constatera en outre le versement en l'office de ce notaire du montant :

- des frais dont LE PROMETTANT n'entend pas être responsable,
- de la somme formant l'apport personnel du BENEFCIAIRE pour le paiement du prix stipulé payable comptant,
- l'accord du ou des organismes prêteurs pour l'octroi du ou des prêts destinés à régler le surplus du prix de la vente promise ou la partie du prix payable comptant.

Il contiendra nécessairement en annexe le justificatif de la levée d'option par le BENEFCIAIRE.

Ce procès-verbal devra être dressé dans les quinze jours de l'expiration de la durée de validité de la présente promesse de vente et sera signifié au PROMETTANT dans les sept jours de sa signature par le BENEFCIAIRE.

Une copie authentique dudit procès-verbal sera remise au BENEFCIAIRE afin de poursuivre l'exécution forcée du contrat.

2/ CLAUSE RESOLUTOIRE

Le BENEFCIAIRE pourra également, au lieu de faire dresser un procès-verbal de carence, faire part de sa décision de reprendre purement et simplement sa liberté; dans ce cas, la partie versée aux termes de la promesse de vente de l'indemnité d'immobilisation sera restituée au BENEFCIAIRE à l'issue de la mise en demeure, ci-après visée demeurée infructueuse et ce dernier aura le droit au bénéfice de la clause pénale stipulée aux présentes à titre de dommages et intérêts. Le contrat sera alors de plein droit résolu sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin, dix (10) jours après une mise en demeure faite au PROMETTANT, infructueuse. La mise en demeure sera valablement effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile réel ou au domicile élu par le PROMETTANT.

OBLIGATION DU PROMETTANT

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le BENEFCIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFCIAIRE aux conditions des présentes ;

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les BIENS à vendre, de

consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BENEFCIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 1124 du Code civil qui disposent : « *La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.* », « *Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.* ». Le PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre. En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFCIAIRE pourra ainsi poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

CLAUSE PENALE

Le BENEFCIAIRE aura, en cas de carence du PROMETTANT et de la résolution des présentes dans les conditions ci-dessus, droit à titre de clause pénale à une somme fixée forfaitairement à dix pour cent (10 %) du prix de vente.

La présente clause pénale est indépendante de l'avant contrat, de sorte qu'elle ne sera pas anéantie par la résolution ci-dessus prévue et au contraire jouera totalement dans le cas de jeu de la clause de résolution expresse ou dans le cas de résolution judiciaire.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION





3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu VENDEUR;

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition *pro rata temporis* dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des deniers provenant du prix ;

- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;

- si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

- en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

- si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;

- si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT

Et enfin en cas d'exercice par le BENEFICIAIRE de sa faculté de rétractation dans le délai de 10 jours à compter de la notification par lettre recommandée avec accusé réception qui lui sera adressée par le notaire associé soussigné.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le BENEFICIAIRE devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le BENEFICIAIRE d'avoir adressé cette lettre dans le délai

convenu, le PROMETTANT sera alors en droit de sommer le BENEFICIAIRE par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le BENEFICIAIRE de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun es qualité de séquestre :

De convention entre les parties, la somme sera expressément affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception au caissier de l'Office Notarial qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

2. Mission du séquestre :

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties :

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

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Décharge :

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

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

DECES

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa

réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFCIAIRE dans un « délai raisonnable ».

La survenance du décès ou de l'incapacité risquant d'entraîner un allongement substantiel du délai de réalisation de la présente vente, le BENEFCIAIRE aura la faculté de se désister unilatéralement de la présente promesse dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de l'incapacité. Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation lui sera restituée intégralement.

En cas de dissolution du BENEFCIAIRE avant la levée d'option, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de l'indemnité d'immobilisation, celle-ci sera purement et simplement restituée.



- * L'absence de levée d'option,
 - * L'absence de levée des conditions suspensives ;
- par le PROMETTANT dans tous les cas où la réitération de la promesse lui serait imputable.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DROIT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

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

DECLARATIONS DES PARTIES

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

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

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

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire soussigné informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment LE BENEFICIAIRE pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, à l'exception de la faculté de rétractation.

EQUILIBRE DU CONTRAT

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

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

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

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

ANNEXES


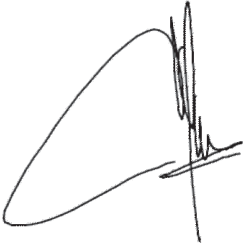

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes


DONT ACTE

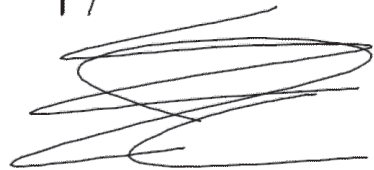
Sans renvoi.

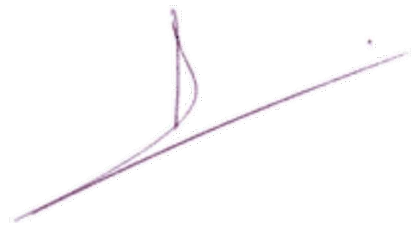
Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

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

M Sébastien HUBERT a signé A l'Office Le 13 novembre 2017	
M François HAMY a signé A l'Office Le 13 novembre 2017	
Mme Karine MABECQUE a signé A l'Office Le 13 novembre 2017	

<p>M Bertrand GAUTIER a signé A l'Office Le 13 novembre 2017</p>	
--	---

<p>Maître Thierry THOMAS, Notaire en participation, a signé A l'Office Le 13 novembre 2017</p>	<p>P/</p> 
--	--

<p>et le notaire Maître BIRGAND Antoine a signé A l'Office L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT LE TREIZE NOVEMBRE</p>	
--	--

103020803

TT/ER/

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE VINGT CINQ AOÛT**

A REZE (Loire-Atlantique), 3, rue Victor Hugo, au siège de l'Office Notarial de REZE, ci-après nommé,

Maître Thierry THOMAS, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Paul-Bernard DELOMEAU, Thierry THOMAS, Arnaud HOUIS, Arnaud GIRARD et Marie-Virginie DURAND, Notaires associés de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial », ayant son siège à REZE, 3, rue Victor Hugo,

Avec la participation de Maître Lélia PENVEN, Notaire membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « *Lasaygues & Associés- Notaires* », titulaire d'un Office Notarial à Paris (*huitième arrondissement*), 142 boulevard Haussmann, conseil du Vendeur,

A reçu en la forme authentique le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES,

À la requête des parties identifiées ci-dessous :

1°. La Société dénommée **SOCIETE NATIONALE D'EXPLOITATION INDUSTRIELLE DES TABACS ET ALLUMETTES**, Société par actions simplifiée au capital de 363.395.079,20 € dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 143 boulevard Romain Rolland, identifiée au SIREN sous le numéro 331355263 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ici représentée par Maître Lélia PENVEN, domiciliée professionnellement à PARIS (huitième arrondissement) 142, boulevard Haussmann, agissant en qualité de représentante de la société dénommée « **SOCIETE NATIONALE D'EXPLOITATION INDUSTRIELLE DES TABACS ET ALLUMETTES** », spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une procuration qui lui a été consentie par Madame Dior DECUPPER, agissant en qualité de Présidente de ladite

société, en date du 23 août 2017.

Madame Dior DECUPPER, agissant en sa qualité de Présidente de ladite société, nommée à cette fonction aux termes d'une décision de l'Associé unique de ladite société le 9 septembre 2016, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société et notamment des articles 3, 19 et 23.

Demeure joint aux présentes après mention, une copie d'un extrait d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, délivré par Monsieur le Greffier dudit registre le 2 juillet 2017, une copie d'un certificat de non faillite en date du 3 juillet 2017, une copie des statuts de ladite société, une copie de l'extrait du procès-verbal des décisions en date du 9 septembre 2016 et une copie de la délégation de pouvoirs en date du 23 août 2017,

Le représentant de ladite société déclare qu'il n'est intervenu aucun événement devant être mentionné dans l'immatriculation de la société et ne figurant pas dans l'extrait ci-joint.

Ci-après dénommé « **LE VENDEUR** »
D'UNE PART,

ET :

2°. La Société dénommée **LIDL**, Société en nom collectif au capital de 358.000.000 € dont le siège est à STRASBOURG (67200), 35 rue Charles Péguy, identifiée au SIREN sous le numéro 343262622 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

Représentée par Monsieur François HAMY, Directeur Régional et Monsieur Sébastien HUBERT, Responsable Immobilier, ayant tous deux pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé en date à RUNGIS du 26 juin 2017, qui leur a été consentie par Monsieur Friedrich FUCHS et Monsieur Arnaud MEHEUST, *tous deux co-gérants de ladite société, laquelle procuration demeure ci-jointe après mention.*

Ci-après dénommée « **L'ACQUEREUR** »
D'AUTRE PART,

Étant préalablement exposé ce qui suit :

Les mots et expressions commençant par une initiale majuscule dans le présent exposé, ainsi que dans le présent contrat, auront, à défaut de précision contraire, la signification qui leur est attribuée au paragraphe ci-dessous (*Définitions*).

Il est convenu entre les Parties que l'exposé qui suit fait partie intégrante de la Promesse.

Documentation

Les Parties sont averties par le Notaire du Vendeur et le Notaire de l'Acquéreur de la nécessaire transmission des informations déterminantes entre elles au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Dans ce contexte, préalablement à la signature de la présente Promesse, les Parties précisent que le Vendeur a mis à la disposition de l'Acquéreur des informations relatives aux BIENS, lui appartenant, en vue de permettre à l'Acquéreur d'analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative afin de parvenir à la vente des BIENS.

Le Vendeur déclare qu'il a transmis de bonne foi toutes les informations qui lui ont semblé déterminantes pour son Acquéreur et celui-ci reconnaît qu'il a pu, avec

ses conseils, poser toutes les questions au Vendeur et obtenir les réponses qu'il juge satisfaisantes.

Il est précisé que le Vendeur ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits remis à l'Acquéreur, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des personnes et organismes qui les ont établis, ce que l'Acquéreur reconnaît.

En outre, les informations relatives aux surfaces des BIENS qui ont été communiquées à l'Acquéreur, ne l'ont été qu'à titre purement informatif.

Le Vendeur subroge l'Acquéreur qui l'accepte expressément, dans tous ses recours en responsabilité contre les auteurs de chacun des documents ainsi remis.

Sauf disposition expresse contraire dans la Promesse, le Vendeur ne sera plus tenu de transmettre à l'Acquéreur d'autres documents ou informations que ceux d'ores et déjà transmis jusqu'à ce jour, à l'exception des informations déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code civil qui devront être transmises entre les Parties dès la signature de la Promesse et à la réitération de l'acte, ce que l'Acquéreur reconnaît et accepte.

Les Parties confirment, chacune en ce qui la concerne, que par la signature des présentes, elles ont échangé toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, à la date des présentes, au sens de l'article 1112-1 du Code civil et avoir un intérêt économique à signer le présent contrat.

Intention des Parties

L'Acquéreur déclare qu'il a pu, préalablement aux présentes et avec satisfaction, avec l'aide de ses conseils, procéder à l'étude juridique, technique, fiscale, environnementale et administrative des BIENS, et parfaitement connaître les BIENS et l'état dans lequel ils se trouvent, ceci tant par l'analyse des documents remis par le Vendeur que par ses propres investigations et visites effectuées des BIENS.

Par conséquent, l'Acquéreur déclare que la décision de signer la Promesse portant sur les BIENS tient compte de toutes les spécificités qu'il a pu identifier durant son étude et analyser préalablement à la signature de la Promesse; le Vendeur ayant souhaité contracter qu'après avoir laissé à l'Acquéreur et ses conseils un délai suffisant pour analyser les documents transmis.

Le Vendeur précise également que la connaissance approfondie des BIENS et de son état par l'Acquéreur a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir la Promesse, voulant que cette Promesse soit consentie et acceptée aux risques et périls de l'Acquéreur, sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à sa charge en faveur de l'Acquéreur, autres que les garanties légales dont il ne peut s'exonérer, et les déclarations et obligations expressément et limitativement stipulées aux présentes; l'Acquéreur faisant son affaire personnelle des vices apparents ou cachés, autres contraintes et contre-performances de tous ordres, juridiques, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter les BIENS. La Vente si elle se réalise portera sur les BIENS en l'état.

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent que les conditions des présentes ont été librement négociées entre eux et que la Promesse est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1er du Code civil.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de conclure la Promesse. Étant précisé que les Parties acceptent d'assumer tout risque d'exécution excessivement onéreuse de la Promesse, résultant d'un changement de circonstances imprévisible et renoncent en conséquence réciproquement à demander une renégociation des présentes au sens de l'article 1195 du Code civil.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

DEFINITIONS ET INTERPRETATION

Définitions

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse, les mots et expressions figurant tant dans l'exposé introductif que ci-après, auront respectivement le sens suivant :

Acquéreur désigne la société dénommée LIDL, identifié en tête des présentes ;

Acte Authentique de Vente désigne l'acte authentique qui constatera la perfection de la vente des BIENS. La réalisation de la Vente et le transfert de propriété en découlant sont subordonnés à la signature de l'Acte Authentique de Vente et au paiement intégral et complet du Prix de Vente et des Coûts de Transfert ;

Annexe désigne une annexe à la Promesse et qui en fait partie intégrante. Chaque annexe est rédigée ou établie sous la responsabilité de son auteur, exclusive de celles du Notaire du Vendeur et du Notaire de l'Acquéreur ;

BIENS désigne l'immeuble décrit ci-après au paragraphe « Désignation », avec toutes ses aisances et dépendances, et tous les biens et droits pouvant en dépendre ou y être rattachés, sans exception ni réserve ;

Conditions Suspensives désigne l'une des conditions suspensives stipulées ci-après au paragraphe « Conditions Suspensives » ;

Coûts de Transfert / Frais désigne les coûts et frais suivants à la charge de l'Acquéreur : le cas échéant, les droits d'enregistrement, la taxe sur la valeur ajoutée, les débours relatifs à l'établissement de la Promesse et de la Vente, les émoluments du Notaire du Vendeur et du Notaire de l'Acquéreur toutes charges comprises, et les frais de publication dus au titre de la Vente. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties, autres que ceux du Notaire du Vendeur et du Vendeur de l'Acquéreur ainsi que tous frais, droits et honoraires liés à la mise en place éventuelle, par l'Acquéreur, d'un financement du Prix de Vente ;

Euros ou € désigne la monnaie ayant cours légal à compter du 1^{er} janvier 2002 ;

Jour de Signature de la Vente désigne le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente ;

Jour Ouvré désigne un jour calendaire, autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié légal sur le territoire métropolitain de la République française ;

Notaire de l'Acquéreur désigne Maître THOMAS, Notaire à REZE (44) 3 rue Victor Hugo, Notaire susnommé en tête des présentes ;

Notaire du Vendeur désigne Maître Lélia PENVEN, Notaire susnommé en tête des présentes ;

Notaires désigne ensemble le Notaire de l'Acquéreur et le Notaire du Vendeur ;

Parties désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur ;

Prix de Vente désigne le prix de vente des BIENS ci-après au paragraphe « Prix de Vente » ;

Tiers Convenu désigne Monsieur Vincent PASSERAT, salarié de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « *Lasaygues & Associés SELARL* », titulaire d'un office notarial à Paris (huitième arrondissement), 142, boulevard Haussmann, lequel aura la mission décrite au paragraphe « CAUTION BANCAIRE » ; désigné en qualité de tiers convenu au sens de l'article 2337 du Code civil ;

Titre de Propriété désigne en ce qui concerne les BIENS, le ou les actes énoncés figurant au paragraphe « Effet relatif » ;

Vendeur désigne la société dénommée SOCIETE NATIONALE D'EXPLOITATION INDUSTRIELLE DES TABACS ET ALLUMETTES, dénommée en tête des présentes ;

Vente désigne la convention objet de l'Acte Authentique de Vente à recevoir par le Notaire de l'Acquéreur, avec la participation du Notaire du Vendeur. La réalisation de la Vente et le transfert de propriété en découlant sont subordonnés à la

signature de l'Acte Authentique de Vente et au paiement intégral et complet du Prix de Vente et des Coûts de Transfert.

Interprétation

Dans la Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- a) Pour l'appréciation et l'exécution de la Promesse, il est d'ores et déjà précisé que l'ensemble des stipulations de la Promesse a une égale valeur dans la commune intention des Parties et ne saurait être dissocié.
- b) Les titres des paragraphes et des Annexes sont utilisés à titre indicatif en vue d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation, la teneur ou l'étendue ;
- c) les renvois à un paragraphe, ou à une Annexe, doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles, paragraphes ou annexes de la présente Promesse ;
- d) Sauf précision contraire, les renvois à une convention ou autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont la convention ou le document en question fera éventuellement l'objet ;
- e) Toute référence à une disposition législative ou réglementaire est une référence à cette disposition, telle qu'éventuellement amendée ou rétablie ;
- f) Pour le calcul des délais, les Parties conviennent de se référer aux règles établies aux termes des articles 640 à 642 du Code de procédure civile dès lors qu'une formalité doit être accomplie dans un délai déterminé ; et
- g) Sauf précision contraire, les références horaires font référence aux heures de Paris.

Il est convenu entre les Parties que l'exposé qui précède fait partie intégrante de la présente Promesse.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, déclarent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent, chacune en ce qui la concerne, notamment :

- que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- qu'elles n'ont pas été soumises et ne sont pas soumises à l'une des procédures de règlement des difficultés des entreprises du Livre VI du code de commerce.
- qu'elles ne sont pas dirigeantes d'une entreprise soumise à l'une des procédures de règlement des difficultés des entreprises visées aux termes du Livre VI du code de commerce ;
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912) ;
- que la signature et l'exécution de la Promesse ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles seraient partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse ;

Et en ce qui concerne les personnes morales :

- qu'elles sont des sociétés de droit français dûment constituées et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en comparution de la présente Promesse sont exactes et à jour ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- qu'elles ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de conclure et exécuter les obligations nées de la Promesse ;
- que la présente convention ne rentre pas dans le cadre des conventions réglementées telles que définies par les articles L.225-38 et suivants et L.225-86 et suivants du code de commerce.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Par les présentes le vendeur, sans autre garantie que la garantie d'éviction prévue par les dispositions de l'article 1628 du Code civil et celles stipulées aux présentes, vend, en s'obligeant et en obligeant solidairement entre eux ses héritiers, ayants-cause et ayants-droit, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les Conditions Suspensives ci-après stipulées, à l'acquéreur qui accepte et s'engage irrévocablement à acheter les BIENS dans les conditions fixées à la Promesse, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait pour la signature de l'Acte Authentique de Vente.

La Promesse est consentie et acceptée sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives.

Le Vendeur et l'Acquéreur conviennent que, nonobstant la réalisation des Conditions Suspensives nécessaires à la réalisation de la Vente, le transfert de propriété des BIENS sera reporté à la signature de l'Acte Authentique de Vente, ainsi qu'au paiement effectif du Prix de Vente et des Frais. Cette condition constitue une condition essentielle et déterminante de leur consentement à conclure la Promesse, à défaut de laquelle ils n'auraient pas contracté.

DESIGNATION DES BIENS

La Promesse porte sur la pleine propriété des BIENS désignés :

Désignation des BIENS

A CARQUEFOU (LOIRE-ATLANTIQUE) 44470

Rue du Nouveau Bêlé

I- Un ensemble immobilier à usage industriel en rez-de-chaussée uniquement comprenant: des ateliers, bureaux, des locaux techniques, des sanitaires et espaces sociaux.

Terrain autour.

Le tout figurant savoir :

1 - sur un terrain d'une surface d'environ 111.091 m² à détacher préalablement à la Vente de la parcelle suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BA	34	33 RUE DU NOUVEAU BELE	11 ha 29 a 89 ca

Conformément au plan de division validé, préalablement à ce jour, par l'Acquéreur et dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

Le document d'arpentage sera déposé au service de la publicité foncière concerné en même temps que la Vente, avec un extrait cadastral pour en assurer la publication.

2 – Et sur un terrain figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	6	RUE DU TERTRE	01ha 14a 26ca

II – Une parcelle sur laquelle se trouve un transformateur.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BA	36	33 RUE DU NOUVEAU BELE	00ha 01a 10ca

Le tout tel qu'il résulte des plans du bâtiment demeurés ci-après annexés aux présentes après mention.

Ci-après dénommé les « **BIENS** »

Division cadastrale réalisée

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section BA numéros 34 et 36, proviennent, avec les parcelles cadastrées section BA 33 et 35, de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section BA numéro 1 pour une contenance de 14ha 08a 80ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Jean-Christophe BUREAU, géomètre expert à NANTES (44300) 23 Rue Fernand Pineau Chaillou, le 7 décembre 2015 sous le numéro 4412.

Le plan matérialisant la division signé par le vérificateur du cadastre en date du 8 janvier 2016 est annexé.

Le **Vendeur** déclare :

- les parcelles BA numéros 35 et 33 ont été préalablement à ce jour détachées de la parcelle BA numéro 1 (donc des BIENS) afin d'être vendues avec les constructions édifiées sur ces parcelles à des tiers ;
- Que, à ce titre,

- il a vendu la parcelle cadastrée section BA numéro 35, consistant en un terrain supportant des maisons à usage d'habitation, suivant acte reçu par Maître MARTIN, Notaire à CARQUEFOU, le 12 décembre 2016 ; et
- une promesse synallagmatique de vente portant sur la parcelle BA numéro 33 et sur 1.932 m² à détacher de la parcelle BA numéro 34, consistant en un terrain supportant un bâtiment à usage de bureaux et une maison à usage d'habitation, a été régularisée le 4 juillet 2017. L'acte authentique constatant la vente de ce terrain détaché devrait intervenir au plus tard le 14 novembre 2017.

Mention de la superficie – Non application

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire de l'Acquéreur des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, lesquelles n'ont pas matière à s'appliquer aux présentes, les BIENS n'ayant pas fait au jour de la Promesse l'objet d'un règlement de copropriété.

Organisation juridique

Transformateur EDF

Le Vendeur déclare que le transformateur situé sur la parcelle BA numéro 36 est un transformateur privé pour lequel aucune convention avec EDF n'a été conclue.

Le Vendeur déclare que l'ensemble du matériel installé est la propriété de la SEITA (transformateur, cellule de protection, cellule de comptage, cellules d'arrivée, cellule disjoncteur général et autres matériels) et que seul le tableau de comptage tarif vert (20 000 V) ainsi que les câbles d'arrivée venant de la rue, sont la propriété de EDF et qu'ils font partie de l'abonnement souscrit entre SEITA et EDF pour la livraison du courant.

Zone Industrielle de CARQUEFOU EXTENSION – ancien lotissement

Le VENDEUR déclare :

- que les BIENS dont s'agit dépendaient de la Zone Industrielle de CARQUEFOU EXTENSION,

- que cette Zone Industrielle avait fait l'objet de divisions de terrains en différents lots, conformément à la réglementation sur les lotissements, pour être cédés ensuite aux industriels,

- que les BIENS sont donc soumis au cahier des charges de cession de terrain dudit lotissement

L'ensemble de ces pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître BOURGOIN à CARQUEFOU, 31 mai 1967, une copie dudit acte demeure *annexée aux présentes après mention*.

Il est ici ci-après repris la partie du règlement en ce qui concerne la Zone industrielle ainsi que le cahier des charges de cession des terrains :

« *CHAPITRE II*
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES INDUSTRIELLES D'
UTILISATION DU SOL CCNSTRUCTIONS INTERDITES
A - Nature d'utilisation du sol

1°) Les zones industrielles sont constituées par les parties du territoire visé à l'article 1er dans lesquelles peuvent être maintenu, développé ou créé le groupement d'établissements industriels et de dépôts ou installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

Ces zones se divisent en :

a) Zone I/A A l'est de l'agglomération de Carquefou le long de la voie ferrée, où ne sont admises que les industries de 2ème et 3ème classe. Cette zone correspond à celle dite "légère".

b) Zone I/B - Nantes—Carquefou où sont admises les industries de 1ère, 2ème, et 3ème classe. Cette zone correspond à celle dite « lourde »

2°) L'implantation des bâtiments à usage industriel doit répondre à toutes les prescriptions réglementaires relatives aux industries et établissements rangés parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

3°) Dans cette zone, les constructions à usage d'habitation sont formellement interdites, à l'exception de celle qui sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

B — Mode d'utilisation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à l'aide des coefficients suivants :

- coefficient d'emprise : A/S

C'est le rapport de la surface occupée par les constructions à la surface de la parcelle.

$A/S = 0,5$

- coefficient d'utilisation : V/S

Il est défini par le rapport du volume des constructions, à la surface du terrain.

Ces coefficients maximaux sont les suivants :

- quand il s'agit d'usines $V/S = 5$

- quand il s'agit d'entrepôts $V/S = 10$

-Indices d'espaces verts

C'est le rapport de la surface des parties plantées à la surface totale de la parcelle,

L'indice minimal est de 0,1

ARTICLE 4 ZI – DESSERTE PAR LES VOIES

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et de moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les lotissements industriels doivent avoir une largeur d'emprise de 10 m pour la zone I/A et 12 m au moins pour la zone I/B. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

ARTICLE 5 ZI - RESERVE D'EMPLACEMENTS POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article 4 paragraphe 1er du décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961, les espaces à réserver pour le stationnement doivent être suffisants pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ainsi que les véhicules du personnel.

ARTICLE 6 ZI - ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ainsi que l'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public (d'assainissement) si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

ARTICLE 7 ZI - FORME ET DIMENSIONS DES PARCELLES

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE 8 ZI - ILOTS A RENOVER Néant

ARTICLE 9 ZI - PRESCRIPTIONS SPECIALES AUX SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES NATURELS – Néant

ARTICLE 10 ZI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DES VOIES

Sauf indications contraires portées aux plans d'urbanisme et aux plans d'alignements :

1°) Les bâtiments doivent être édifiés à 5 m au moins en retrait de l'alignement

2°) En outre, ils doivent être implantés au moins à :
- 50 m de l'axe de la RN 23

- 25 m de l'axe des routes nationales et du CV 12 dit des Mainguets
- 15 m de l'axe des autres routes départementales
- 10 m de l'axe des voies communales

3°) En bordure de voies ferrées, les constructions d'habitation lorsqu'elles sont tolérées au titre de l'article 3 ZI, 2° alinéa, doivent être implantées à 30 m au moins de la limite du domaine de la SNCF.

Pour ce qui concerne les bâtiments industriels, l'implantation est libre, sous réserve de l'accord de la SNCF.

ARTICLE 11 ZI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 m.

Toutefois, cette marge d'isolement peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les conditions d'implantation des constructions à usage d'habitation et de bureau; par rapport aux limites séparatives, sont celles fixées par l'article 11 H du présent règlement (secteur B).

ARTICLE 12 ZI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR UN TERRAIN APPARTENANT A UN MEME PROPRIÉTAIRE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions à usage d'habitation, et celles qui peuvent leur être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclairage, sont soumises aux règles fixées par l'article 12 H du présent règlement.

ARTICLE 13 ZI - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la parcelle ou le bâtiment est construit, borde la voie publique, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (H / L). S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau le plus élevé. Il en est de même à l'angle de deux voies d'inégales largeurs.

ARTICLE 14 ZI - REGLES GENERALES SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS : Néant

ARTICLE 15 ZI - CLOTURES

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, ou aux intersections de voies.

ARTICLE 16 ZI - TENUE DES PARCELLES ET DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres à haute tige.

ARTICLE 17 ZI - SERVITUDE D'ARCHITECTURE – Néant

ARTICLE 18 ZI PROTECTION DES PAYSAGES – Néant

ARTICLE 19 ZI SECTEURS OU LE DEBOISEMENT EST INTERDIT OU REGLEMENTE - Néant

ARTICLE 20 ZI - OUVERTURE DE CARRIERES

L'ouverture de toute nouvelle carrière est interdite.

ARTICLE 21 ZI - DISPOSITIONS DIVERSES – Néant

ARTICLE 22 ZI

Des dérogations aux dispositions des articles 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 du présent règlement peuvent être accordées par le Préfet après avis du Maire et de la Direction Départementale de la Construction.

Des conventions entre voisins ou des projets d'ensemble comportant des dérogations aux dispositions du présent règlement, peuvent être acceptées par le Préfet dans les mêmes conditions que celles qui sont fixées à l'alinéa précédent, lorsque ces conventions ou projets d'ensemble tendent à un aménagement ou un réaménagement rationnel.

Lorsqu'une décision est prise en considération d'une convention intervenue entre voisins, l'autorité compétente, pour délivrer le permis de construire peut exiger que cette convention fasse l'objet, s'il y a lieu, d'une mesure de publicité foncière. »

« CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

TITRE I

Préambule

Article 1-

Aux termes d'une convention en date du 26 mai 1961, passée en application de l'article 78-1 du code de l'Urbanisme et de l'Habitation et du décret du 19 Mai 1959, le Département de Loire-Atlantique a concédé à la Société d'Equipement de Loire-Atlantique l'opération d'aménagement de la zone industrielle de NANTES-CARQUEFOU.

La Société est propriétaire des terrains faisant partie de cette zone et qui ont la contenance de 115 ha environ et sont situés sur le territoire des communes de NANTES et de CARQUEFOU. Elle entend diviser ces terrains en différents lots pour être cédés aux industriels dans les conditions prévues par le décret 58-1466 du 31 décembre 1958 sur les lotissements.

Ce lotissement est destiné à recevoir des établissements de toutes catégories.

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations de la société et des acquéreurs des différents lots.

Article 2-

Le terrain sus-indiqué a fait l'objet d'une division préalable entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voie publique, et d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux constructeurs privés,

Ces derniers terrains seront eux-mêmes divisés en lots distincts faisant l'objet de propriété divise et leur définition exacte sera établi au moment de la passation des actes de vente. Cette division sera soumise à l'autorisation préfectorale, conformément à la législation sur les lotissements,

TITRE II

- Terrains destinés à être incorporé à la voie publique -

Article 3 - Propriété du sol

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres, ouverts et à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible à la voirie communale sans que, toutefois, la Société puisse prendre aucun engagement sur la date du classement effectif des voies.

Jusqu'à la réception définitive des travaux par la Société, le sol des voies et espaces libres restera la propriété de la Société qui fera remise à cette date et gratuitement de tous ses droits à la commune sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

Article 4 – Obligations de la Société

La Société exécutera, en accord avec la commune et l'autorité de tutelle et conformément aux avant-projets ci-joints, tous les ouvrages de voiries et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine de la commune ou à être propriété de sociétés concessionnaires,

La Société s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur ce lot, et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante desdits chantiers.

Elle s'engage à exécuter la voirie définitive et tous les travaux de réseaux prévus ci-dessus dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Article 5 - Droits et obligations de l'Acquéreur

1°) - Jusqu'à leur classement, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issus, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que son terrain y ait ou non

directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Société, sans autorisation spéciale et expresse de celle-ci, ou du Conseil Municipal lorsque les rues auront été remises à la commune,

2°) - Tant que les voies et places n'auront pas été remises à la commune, la Société pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et places la circulation et le stationnement des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble prévu sur le terrain.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

Après remise à la commune, la circulation sera réglée selon les règlements qui seront édictés par le Maire.

3°) - La Société aura le droit de placer, à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous les candélabres, bornes-fontaines, poste de transformation et poteaux indicateurs, etc.. en respectant toutefois les distances légales.

Article 6 – Entretien

1°) - La commune, qui a eu connaissance du présent cahier des charges, assurera l'entretien des voies et espaces libres dès leur mise en service et au plus tard dès la réception provisoire des travaux par la Société, sans que la présente clause puisse faire obstacle aux dispositions de l'article 14 ni à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages

2°) - L'acquéreur ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

TITRE III

-Terrains privés –

Article 7 - Bornage

L'acquéreur devra dans le mois de la passation de l'acte de cession et à ses frais, faire procéder au bornage du terrain par un géomètre agréé par la Société. Il sera dressé contradictoirement acte de cette opération.

Article 8 – Clôture sur la voie publique

Dans le délai d'un an de la passation de l'acte de cession, l'acquéreur devra se clore sur la voie publique au moyen d'une clôture dont le projet sera présenté par la Société pour accord préalable et soumis aux formalités du permis de construire

Article 9 - Clôture avec les voisins

L'acquéreur aura la faculté d'établir des clôtures avec les terrains voisins dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil.

Le type de clôture aura dû recevoir préalablement à toute exécution, l'accord de la Sociétés.

Article 10 – Obligation de la Société

La Société s'engage à assurer la construction dans les mêmes délais qu'à l'article 4 des différents réseaux, tant d'évacuation que d'approvisionnement égouts, eau, gaz, électricité, éclairage public, jusqu'à proximité immédiate de chaque lot. Ces divers réseaux seront réalisés selon les caractéristiques prévues aux avant-projets ci-

jointes et calculés en fonction des puissances et débits moyens indiqués dans ces avant-projets.

Article 11 – Branchements et canalisations.

La Société exécutera pour son compte, ou pour celui de la commune des sociétés concessionnaires et des Services Publics intéressés, tous les réseaux publics de desserte du terrain cédé, qu'ils soient implantés sur terrain public ou privé. Ces réseaux seront exécutés dans le cadre des traités de concession en vigueur dans la commune. Jusqu'à la mise en service des ouvrages et au plus tard jusqu'à la réception provisoire par la Société, l'acquéreur sera tenu de participer aux frais de leur entretien courant, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts afférents à ces ouvrages sans que la présente clause puisse faire obstacle aux dispositions de l'article 14 ni à la responsabilité décennale de entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages, Après cette date, la commune ou selon le cas, les sociétés ou services exploitants, assureront cet entretien, et le paiement des charges. Dès leur réception définitive par la Société, les ouvrages deviendront la propriété de la commune ou, selon le cas desdites sociétés ou services auxquels la Société fera remise gratuitement de tous ses droits sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain des canalisations prévues aux avant-projets joints au présent cahier des charges telles qu'elles seront réalisées par la Société ou la commune ou pour leur compte; il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter dans l'avenir pour lui ou les occupants des immeubles qu'il aura bâtis.

Jusqu'à remise des ouvrages à la commune ou aux Sociétés concessionnaires, l'acquéreur pourra à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, égouts, etc... établies par la Société. Il aura droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ses travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

A partir du moment où les égouts seront installés à proximité des immeubles, l'acquéreur devra, à ses frais, amener les eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations, au moyen d'un ou plusieurs branchements souterrains et étanches. L'épuration des eaux industrielles avant rejet aux égouts sera à la charge de l'acquéreur.

Il fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la commune.

Si l'acquéreur demande lors de la signature de l'acte de cession à être raccordé à la voie ferrée, il devra obligatoirement souscrire aux conditions du traité d'embranchement passé à cet effet par la Société avec la S. N. C. F.

Article 12 – Constructions autorisées et implantations

Les constructions et les locaux annexes destinés au logement du personnel de surveillance et d'entretien ne seront édifiés qu'après obtention du permis de construire.

L'acquéreur devra aménager sur son terrain un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires de son entreprise et les véhicules de ses salariés et ceux de ses visiteurs.

Dans les cas où l'acquéreur aurait présenté un programme de réalisation par tranche, les superficies construites en 1ère tranche ne devront pas être inférieures à 20% de la surface totale du lot acquis par l'intéressé. Des dérogations pourront toutefois être accordées par la Société, à titre exceptionnel, si l'acquéreur peut justifier d'une prévision de développement particulier de l'activité de son établissement.

Article 13- Etablissement et coordination des travaux

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir l'accord de la Société sur la puissance électrique installée, les débits d'eau et de gaz qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts, et qui ne devront pas, en principe, dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avant-projets de réseaux. Il s'engagera à ne pas dépasser ces puissances et débits donnés en annexe à l'acte de vente, sauf accord préalable de la Société.

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur devra recueillir l'accord de la Société sur l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire.

L'acquéreur devra, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses et études à l'accord de la Société, ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes, et devra supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour lui de l'inobservation de cette clause.

Article 14 - Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Société sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Indépendamment des mesures prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, l'acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la Société. En cas de défaillance de l'acquéreur pour le paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par la Société, celle-ci pourra se retourner contre les entrepreneurs qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la Société.

Article 15 – Délai d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

1°) - Commencer sans délai les études de la totalité ou de la première tranche des bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé, et présenter ses premières esquisses à la Société dans le délai de 1 mois à dater de la signature de l'acte de cession.

2°) - Soumettre à la Société, dans un délai de 6 mois à dater de la signature de l'acte de cession, un projet définitif de construction comprenant la totalité ou la première tranche des bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé. La demande de permis de construire devra être obligatoirement conforme à ce projet.

3°) - Présenter éventuellement à l'approbation de la Société un programme échelonné de réalisation par tranches successives.

4°) - Avoir terminé les travaux de chaque tranche et présenter le procès-verbal de réception provisoire générale des bâtiments dans un délai de 2 ans à compter de la date du démarrage de la tranche en question fixée par le programme visé au paragraphe précédent.

Les modificatifs, rectificatifs, additif, compléments au projet de construction et aux délais d'exécution visés ci-dessus, seront soumis à la Société pour accord dans des conditions analogue.

Article 16 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, si tel est le cas, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi d'un prêt du fonds de Développement Économique et Social, à condition que l'octroi de ce prêt ait fait l'objet d'une décision définitive.

Article 17 – Mesures coercitives à l'égard de la Société.

En cas d'inobservation des prescriptions ci-dessus, l'acquéreur sera en droit :

1°) - d'exécuter lui-même et aux frais de la Société après mise en demeure adressée à celle-ci et restée sans effet, les travaux nécessaires à la desserte des chantiers ou des immeubles pour lesquels la Société s'avérerait défaillante.

2°) - de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Société.

Article 18 – Mesures coercitives à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 15 ci-dessus, ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, la Société pourra :

1°) - réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains.

2°) - exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

3°) - *poursuivre en justice la résolution de la vente sous réserve de remboursements prévus ci-après.*

Dommmages et intérêts.

a) *Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 15, paragraphes 1 et 2, la Société pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 20 % du prix de cession du terrain.*

b) *Dans le cas où l'acquéreur aurait présenté son projet d'exécution dans le délai contractuel, mais ne pourrait lui présenter le procès-verbal de réception provisoire dans le délai prévu à l'article 15 paragraphe 4, la Société le mettra en demeure soit de lui présenter dans un délai de 3 mois, soit de céder son terrain dans ce même délai à un autre acquéreur agréé par la Société et prenant vis-à-vis d'elle les engagements prévus au présent cahier des charges.*

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession du terrain.

c) *Enfin, lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent cahier des charges, la Société le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mise en demeure.*

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix du terrain.

Résolution de la vente.

L'indemnité de résolution sera égale au prix de cession du terrain auquel s'ajoutera la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur.

Cette plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire sans pouvoir dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée aux dalles constructions.

En cas de défaillance de l'une des parties pour choisir un expert l'autre partie aura la faculté de le faire désigner par le Président du Tribunal de Grande Instance.

En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Article 19 – Bonne tenue générale.

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.

Il sera de même interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans le terrain en vue de l'extraction de pierre, de sable ou de cailloux.

Article 20 - Publicité.

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur.

Article 21 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Pendant un délai de 5 ans à compter de la réception provisoire des bâtiments l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de "l'établissement industrielle" édifié sans en avoir avisé la Société au moins deux mois à l'avance. La Société pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisitions étant fixé à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la Société.

Article 22 – Prohibitions

Tant qu'il n'aura pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de la Société,

Article 23 – Règlement Sanitaire

L'ensemble du lotissement est soumis dans toutes ses parties aux prescriptions de règlement sanitaire départemental que ce soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune (loi du 15/2/1902) et aux dispositions des règlement du Ministre de l'Industrie et du Commerce pour les Etablissements de la ou des catégories, auxquelles il est destiné.

Article 24 - Assurance contre l'incendie.

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, la Société aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article 25 – Litiges entre acquéreurs

La Société sera tenue à toutes garanties ordinaires et de droit.

Elle déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent des présents programmes et cahier des charges, ou des mitoyennetés indiquées aux actes de vente. Elle fait à l'acquéreur entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient dû contribuer.

En conséquence, si l'acquéreur se prétendait lésé, il sera subrogé dans tous les droits de la Société, à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions et toute discussion devra se vider directement avec les autres propriétaires, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention de la Société puisse être exigée.

Article 26 – Vente – Location - Morcellement

Sauf convention spéciale dans l'acte de cession, il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente, le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus par le permis de construire sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la Société.

La Société pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de

rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 18 pour l'indemnité de résolution. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Société, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Si la Société n'exprime pas le désir d'acquérir dans le délai de un mois de l'offre qui lui en sera faite pour elle-même ou toute personne qu'elle se substituerait ou qu'elle agréerait, le propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes et prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder un an à compter de la notification par la Société de son refus d'acquérir. Après expiration de ce délai d'un an, la procédure d'offre à la Société devra être poursuivie à nouveau par le propriétaire désireux de vendre.

Tout morcellement sera soumis à la réglementation relative au lotissement et les acquéreurs prendront les mêmes engagements que les précédents propriétaires.

Article 27 – Insertion

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

Article 28 – Avant-projets

La désignation du terrain, le tracé des voies, les tracés et caractéristiques moyennes des réseaux font l'objet de divers avant-projets qui sont annexés au présent cahier des charges.

Article 29 – Modifications.

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront la loi tant entre la Société et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de la Ville, de la Société, et de chacun des acquéreurs intéressés.

Article 30 - Substitution.

A l'expiration de la concession visée à l'article 1 ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, la Société se substituera au Département de Loire-Atlantique dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer. »

L'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation et des documents du lotissement pour les avoir préalablement à ce jour consultés.

Association syndicale

Le Vendeur n'a pas connaissance de l'existence d'une association syndicale des colotis. Il n'a jamais reçu d'appel de fonds à ce titre.

Non-maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme. Cette caducité s'applique également lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Actuellement le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme.

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard de l'administration, tous les droits et obligations contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

Tel que lesdits BIENS existent, se poursuivent et se comportent, dans l'état où ils se trouvent à ce jour, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, tous immeubles par destination et tous droits y attachés, sans exception ni réserve.

Pièces d'urbanisme

L'Acquéreur déclare qu'il lui a été remis préalablement aux présentes les documents suivants :

- Courriel de la Mairie de CARQUEFOU relatif aux dispositions de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme,
- Note de renseignement d'urbanisme du 02 05 2017,
- Plan de situation du 02 05 2017,
- Règlement du Plan Local d'Urbanisme,
- Plan Local d'Urbanisme Plan de zonage 62-38,
- Plan Local d'Urbanisme Plan de zonage 62-39,
- extrait cadastral modèle 1,
- Certificat d'urbanisme de la BA 1 du 11 05 2017,
- Certificat d'urbanisme actualisé du 31 mai 2017 sur les parcelles cadastrées AZ 6 et BA 36 et 34.

Déclaration du vendeur

Le vendeur déclare :

- qu'il n'est pas propriétaire de parcelles immobilières contigües aux BIENS, *à l'exception de la parcelle cadastrée BA 33 provenant de la division mais laquelle est destinée à être vendue comme indiquée ci-dessus.*
- que les BIENS ne font pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril,
- qu'il n'existe aucune procédure ou litige en cours relativement aux BIENS.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la présente promesse de vente ne comporte aucun bien ou éléments mobiliers, le VENDEUR s'engageant à enlever les racks actuellement présents sur le site, et ce avant la réitération des présentes par acte authentique.

EFFET RELATIF

Le VENDEUR déclare être propriétaire des BIENS par suite des actes et faits suivants :

Concernant les parcelles cadastrées BA 34 et 36 :

Acte constatant dévolution d'actif au profit de la S.E.I.T.A, reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS en date du 21 juillet 1983 dont une copie authentique a

été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 2EME le 30 août 1983, volume 6944, numéro 2.

Concernant la parcelle cadastrée AZ 6 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître COUTON, notaire à NANTES en date du 19 octobre 1989 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 2EME le 28 décembre 1989 volume 1989P, numéro 13371.

Ont été par ailleurs depuis constatés :

Dépôt de pièces constatant le changement de siège social suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à PARIS, le 12 novembre 2002 publié au service de la publicité foncière de NANTES 2, le 17 février 2003 vol 2003P n°2501

Dépôt de pièces constatant le changement de siège social suivant acte reçu par Maître REGNIER, notaire à PARIS le 24 janvier 2001 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de BERGERAC, le 31 janvier 2002 volume 2002P, numéro 486.

L'acte contenant dépôt de pièces constatant le transfert de siège social du 182-188 Avenue de France 75013 PARIS au 143 Boulevard Romain Rolland 750014 PARIS,

Suivant acte reçu par Maître Bertrand LACOURTE, notaire à PARIS, le 28 janvier 2011, dont une copie est en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de NANTES 2

SITUATION LOCATIVE

Le vendeur déclare que les BIENS objet de la Promesse sont actuellement libres de toute location ou occupation quelconque, de fait ou de droit, ainsi que l'Acquéreur a pu le constater en les visitant.

PRECISIONS PAR L'ACQUEREUR SUR SON FINANCEMENT

L'Acquéreur précise faire la présente opération immobilière dans le cadre de son activité professionnelle.

Par suite, la Vente n'entrera pas dans le champ d'application des articles L 312-1 et suivants du Code de la consommation, et ne saurait être soumise à la Condition Suspensive de l'obtention d'un prêt prévue auxdits articles.

TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE

Transfert de propriété

Les Parties conviennent expressément que l'Acquéreur sera propriétaire des BIENS le Jour de Signature de la Vente après la signature de l'Acte Authentique de Vente et le paiement intégral du Prix de Vente ainsi que le versement des Frais.

Le transfert des risques interviendra également à cette même date et l'Acquéreur en supportera les conséquences à compter du même jour. Il sera dressé, le Jour de Signature de la Vente, l'Acte Authentique de Vente qui aura pour objet de constater :

- la réalisation des Conditions Suspensives, entraînant la perfection de la vente ;
- le paiement du Prix de Vente ;
- la réitération de la Promesse à l'exception des stipulations qui, par leur nature, cesseront de s'appliquer au Jour de Signature de la Vente.

Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, directe et effective, les BIENS devant être pour cette date libres de toute location, occupation et/ou entreposition quelconques et débarrassé de tous biens ou objets mobiliers et notamment tout meubles, matériels, marchandises ou véhicules.

Par l'exception à ce qui précède, en ce qui concerne le mobilier, il est ici rappelé :

- que l'assiette foncière contient des rails qui permettraient le raccordement de l'usine à la ligne de chemin de fer voisine ;
- que ce raccordement n'est plus utilisé à ce jour ;
- que lesdits rails seront vendus en même temps que l'assiette foncière des BIENS ;

ce que l'Acquéreur reconnaît déclare en faire son affaire personnelle de telle sorte que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

INTERDICTION

Pendant la durée de validité de la Promesse, le Vendeur s'interdit d'aliéner les BIENS, de les hypothéquer, de les louer, de consentir ou de laisser acquérir toute servitude, d'accomplir tout acte ou de consentir à tout fait ou action qui aurait pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage.

PRIX



Le Notaire de l'Acquéreur attire l'attention particulière de l'Acquéreur sur les points suivants :

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

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La Vente, si elle devient parfaite, aura lieu sous les conditions de droit en pareille matière et sous les conditions et déclarations suivantes limitativement stipulées :

Droit de propriété

Le Vendeur est valablement propriétaire des BIENS qui bénéficient d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

Les BIENS seront transmis libre de toutes hypothèques, privilèges ou autres charges, le Vendeur s'engageant à rapporter le cas échéant, à ses frais exclusifs et dans les meilleurs délais, la radiation de toute inscription pouvant exister.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives de toute nature, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant exister au profit ou à la charge des BIENS, , sauf à lui à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls sans recours contre le Vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

À cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude les BIENS et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de :

- la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant ou pouvant affecter l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme, des règlements administratifs, des documents régissant l'organisation juridique des BIENS,
- de celles révélées dans les titres de propriété et les titres de propriété antérieurs et actes constitutifs de servitudes, relatées ci-dessous ;
- de celles s'imposant aux riverains de chemin de fer notamment visées dans le Code des transports.
- de celle relater ci-après :

Il résulte du titre de propriété de la parcelle AZ 6 reçu par Maître COUTON Notaire à NANTES le 19 octobre 1999, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES – CONCERNANT LA DIVISION

Le vendeur stipule expressément qu'il n'existe aucune condition particulière ou servitude résultant de la division ci-dessus, à l'exception de ce qui sera dit ci-après pour les arbres, la construction édifiée sur ledit terrain, ainsi que le bassin de rétention.

En outre, il est expressément stipulé à titre de servitudes :

- 1) Que s'il existe des arbres, entre l'immeuble présentement vendu et celui restant appartenir au vendeur, ne se trouvant pas aux distances légales de la limite séparative, ils continueront d'exister, mais que s'ils viennent à être arrachés ou à périr, ils ne pourront être remplacés qu'aux distances légales.*
- 2) Qu'en ce qui concerne la construction édifiée sur le terrain, objet des présentes, l'acquéreur s'oblige à démolir à ses frais, ladite construction après avoir obtenu les autorisations administratives d'usage et au plus tard, le 15 septembre 1993.*
- 3) Qu'en ce qui concerne le bassin de rétention, il est expressément convenu que l'acquéreur devra faire effectuer, à ses frais, un bassin de rétention sur l'immeuble restant appartenir au vendeur au NORD-OUEST des deux cuves existantes à la limite de propriété entre l'immeuble présentement vendu et celui restant appartenir au vendeur.*

Ce bassin de rétention devra être édifié et comporté les mêmes caractéristiques que celui existant sur l'immeuble présentement vendu et l'acquéreur devra également effectuer, à ses frais, au moyen de canalisations semblables à celles existantes actuellement, le raccordement au nouveau bassin de rétention; étant entendu que l'acquéreur pourra soit conserver, soit combler le bassin de rétention

existant sur l'immeuble présentement vendu.

4) Enfin, l'acquéreur devra effectuer, à ses frais, à l'achèvement de la construction envisagée sur l'immeuble présentement vendu, au plus tard, dans les quatre ans des présentes, une clôture qui lui sera privative au moyen de poteaux en ciment avec grillage (clôture semblable existante actuellement) en limite de sa propriété avec celle restant appartenir au vendeur. »

Il résulte de l'acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, en date du 12 décembre 2016 contenant vente par La Société dénommée SOCIÉTÉ NATIONALE D'EXPLOITATION INDUSTRIELLE DES TABACS ET ALLUMETTES (S.E.I.T.A.) au profit de Monsieur Bertrand Jean Christian GAUTIER et Madame Karine Mickaële Armelle Marie MABECQUE, son épouse, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« L'ACQUEREUR fera également son affaire personnelle :

- de l'existence de tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes tiers aux présentes (notamment tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes publiques ou de services concessionnaires susceptibles de traverser les sous-sols du BIEN), et ce, sans recours contre quiconque,

- de la prise en charge à ses frais et sous sa responsabilité du raccordement des bâtiments existants au sein du BIEN aux divers réseaux (GDF, France TELECOM, électricité, eaux usées et eaux pluviales notamment) afin de rendre le BIEN et l'autre partie du site dont il dépend entièrement autonome. Il déclare à cet effet avoir une parfaite connaissance des réseaux existants sur le site et des travaux qu'il devra réaliser à cet effet. Afin de ne pas perturber la jouissance et l'éventuelle cession de la partie du site restant la propriété du VENDEUR, l'ACQUEREUR s'engage à réaliser lesdits travaux dans le délai d'un (1) an à compter de l'acte de vente. »

.../...

« RÉSEAUX DIVERS

En outre, L'ACQUEREUR déclare, réitérant ainsi les déclarations faites par lui aux termes de la promesse synallagmatique de vente reçue par Maître Laurent GUILMLOIS le 16 septembre 2016, faire son affaire personnelle, savoir :

- de l'existence de tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes tiers aux présentes (notamment tous réseaux et canalisations appartenant à des personnes publiques ou de services concessionnaires susceptibles de traverser les sous-sols du BIEN), et ce, sans recours contre quiconque ;

- de la prise en charge à ses frais et sous sa responsabilité du raccordement des bâtiments existants au sein du BIEN aux divers réseaux (GDF, France TELECOM, électricité, eaux usées et eaux pluviales notamment) afin de rendre le BIEN et l'autre partie du site dont il dépend entièrement autonome. Il déclare à cet effet avoir une parfaite connaissance des réseaux existants sur le site et des travaux qu'il devra réaliser à cet effet. Afin de ne pas perturber la jouissance et l'éventuelle cession de la partie du site restant la propriété du VENDEUR.

L'ACQUEREUR s'oblige à réaliser lesdits travaux dans un délai d'un (1) an à compter des présentes, ou à les faire supporter à tout acquéreur successif éventuel dans le même délai. »

L'Acquéreur déclare être d'ores et déjà informé de la situation tant par le Vendeur que par Monsieur et Madame GAUTIER et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

S'agissant de l'accès au réseau ferré, le Vendeur déclare qu'il n'y a pas de servitudes d'embranchement au chemin de fer.

Le Vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, il n'existe à ce jour aucune convention en cours avec la SNCF.

Jouissance – État des biens

L'Acquéreur prendra les BIENS dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature Promesse, sans garantie des vices apparents ou cachés de tous ordres de la part du Vendeur et sans pouvoir exercer contre lui aucun recours ni répétition pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison :

- (a) soit de l'état des BIENS, des bâtiments ou des locaux objet de la Promesse, et des vices de toute nature, apparents ou cachés dont ils pourraient être affectés ;
- (b) soit de fouilles, excavations ou remblais qui auraient pu être faits, et de tous mouvements ou éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;
- (c) soit de la présence, réelle ou supposée, ou de l'absence de vestiges ou d'éléments du patrimoine archéologique ;
- (d) soit des mitoyennetés annoncées ou non déclarées, des bornages déclarés ou non, des limites des terrains ou des défauts d'alignement ;
- (e) soit d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, d'héberges, de saillies en faux aplombs, de jours de souffrance, ou de vues non susceptibles d'être remises en cause ;
- (f) soit de la situation technique, sanitaire et environnementale des BIENS;
- (g) soit de la nature et des qualités techniques et juridiques du sol et du sous-sol ;
- (h) soit du respect ou non des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains, soit au titre des performances ou contre-performances de l'isolation acoustique ou phonique ;
- (i) soit de la superficie des BIENS, soit même de la surface du terrain sur lequel les BIENS considérés sont édifiés, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur sans aucun recours contre le Vendeur à ce sujet.

Le vendeur déclare :

- que les BIENS ont été construits et achevés dans leur totalité depuis plus de dix ans.
- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur ces BIENS depuis moins de dix ans ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- qu'il n'a pas été réalisé sur les BIENS de travaux restant garantis par une quelconque assurance de responsabilité.

Il est ici toutefois précisé que l'ACQUEREUR déclare de son côté expressément et irrévocablement avoir été parfaitement informé de l'état des BIENS, notamment par la prise de connaissance des différents audits qui lui ont été remis par le VENDEUR et dont il est plus amplement parlé ci-après, préalablement aux présentes, savoir:

- deux bilans environnementaux en date des 1^{er} octobre 2014 et 3 décembre 2014;
- trois évaluations du risque de pollution - phase 1 en date du 8 mars 2013, du 13 août 2014 et du 5 septembre 2014 ;
- deux évaluations du risque de pollution - phase 2 en date du 17 juin 2013 et

du 24 septembre 2014

Le Vendeur déclare qu'un rapport de fin de travaux du 10 novembre 2015 concernant le démantèlement de cuves de stockage d'hydrocarbures et gestion des terres impactées associées, a été réalisé, duquel il résulte notamment ce qui suit partiellement rapporté :

« (...)

V. Conclusion

Suite à la demande la SEITA, SITA Remediation est intervenue du 5 au 19 juin 2015 pour la réalisation des travaux de démantèlement des anciennes cuves à hydrocarbures situé 33 rue de la Mainguais à CARQUEFOU (44).

Cette intervention s'inscrivait dans le cadre de la cessation d'activité de la SEITA sur le site de CARQUEFOU.

Sous le contrôle de SEITA et de Galtier Expertise Environnement, SITA Remediation a réalisé les travaux suivants :

Démantèlement des deux anciennes cuves à hydrocarbures de la chaufferie des masses y compris du réseau de dépotage,

Tri des déblais et contrôle de la qualité des sols rencontrés lors des phases de terrassement par un technicien spécialisé présent en permanence sur site,

Purge des sources de pollution concentrée identifiées lors des terrassements,

Elimination des terres et bétons impactés en filière de traitement agréée. Au total, 289,24 tonnes de terres et de béton impactés ont été évacuées vers le Biocentre de la SEDA, à Champteussé sur Baconne (49) et l'ISDND de Saint Fraimbault des Prières (53) ;

Remise en état du site en procédant à un remblaiement des fouilles avec les matériaux inertes du site (valorisation béton et remblai) et des matériaux d'apports,

Réfection du trottoir en enrobé,

Nettoyage des accès au chantier.

Suite à ces opérations, les sources de pollution concentrées identifiées dans les sols ont été éliminées dans les limites techniquement atteignables (proximité des bâtiments et de nature des terrains encaissés favorisant les éboulements).

Des prélèvements en flancs et fond de fouille ont été réalisés par l'entreprise Galtier Expertise Environnement afin de mesurer les concentrations résiduelles de pollution dans les sols.

Les résultats n'étant pas en possession de SITA Remediation, aucune recommandation ne peut être préconisée quant à l'usage futur du site. ».

- contrôle des sols après excavation - traitement du site de Carquefou en date du 15 janvier 2016, duquel il résulte notamment ce qui suit partiellement rapporté :

« (...)

Pour mémoire, il est rappelé que la dépollution mise en place sur le site correspond à une seule phase comprenant des travaux d'excavation des sols les plus impactés (source primaire) en HCT, jusqu'aux limites techniques constituées par les bâtiments entourant la zone ».

« (...)

Les résultats d'analyse obtenus montrent qu'il ne demeure pas de pollution résiduelle significative en HCT dans les sols laissés en place. En effet, seuls les échantillons paroi 1 (200 mg/kg de Ms en HCT) et paroi 2 (17 mg/kg de Ms en HCT) présentent des teneurs faibles en hydrocarbures totaux.

Pour les 4 autres échantillons constitués, les teneurs sont inférieures à la

limite de quantification du laboratoire (<10 mg/kg de Ms).

Il apparaît que la majorité du panache de pollution observé dans le milieu sol lors des investigations de septembre 2014 ait fait l'objet d'un traitement suffisant. Il n'apparaît pas nécessaire de poursuivre des mesures de gestion pour ce site. »

L'ACQUEREUR déclare expressément et irrévocablement qu'il fera son affaire personnelle des conclusions des documents et différents diagnostics susvisés et **faisant l'objet d'un dépôt de pièce à recevoir ce jour à la suite des présentes par Maître THOMAS, avec la participation de Maître PENVEN, Notaires sus-nommés**, en considération notamment de la destination qu'il entend donner aux BIENS, le tout sans recours contre quiconque à ce sujet.

L'ACQUEREUR déclare expressément et irrévocablement dispenser le VENDEUR de faire établir d'autres diagnostics du sol et du sous-sol des BIENS, déclarant en faire son affaire personnelle s'ils étaient requis du fait de la destination qu'il entend donner aux BIENS.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR SUR L'OUVRAGE

Le vendeur déclare que les travaux de construction des BIENS ayant débuté avant le 1^{er} janvier 1995, ils n'étaient pas soumis à l'établissement du dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage prescrit par l'article L 4532-16 du Code du travail.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il est ici préalablement précisé que les BIENS étaient inclus dans un ensemble immobilier à usage industriel comprenant, sur l'assiette foncière des BIENS, une manufacture de tabac inexploitée à ce jour. L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'activité qui était exploitée dans les BIENS avant ce jour.

Communication des informations rendues publiques sur le risque de pollution des sols - secteur d'information sur les sols

Le Notaire de l'Acquéreur informe les Parties des dispositions de l'article L.125-7 du code de l'environnement ci-après relatées :

Article L.125-7 :

« 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'État, 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, 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.

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

Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Les obligations découlant pour le Vendeur des dispositions des I, II et IV de l'article L125-5 et de l'article L 125-7 du code de l'environnement sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L125-5 et II de l'article L125-6 du code de l'environnement.

Le Vendeur informe l'Acquéreur qu'à ce jour, les BIENS ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols.

Dès lors, il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL, BASIAS, Installations Classées et Géorisques.

Il ressort du Dossier d'Information que :

- la consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) en date du 5 mai 2017, a révélé l'existence de sites et sols pollués ou potentiellement pollués à l'adresse des BIENS mais n'appelant pas une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif à l'adresse des BIENS et indiquant « Site "banalisable" (pour un usage donné), pas de contrainte particulière après diagnostic, ne nécessite pas de surveillance » ;
- la consultation de la base de données BASIAS (Inventaire des anciens sites industriels et activités de services) en date du 5 mai 2017, n'a pas révélé l'existence d'un site industriel et d'activités de services au nom de SEITA sans indication précise de l'adresse des BIENS;
- la consultation de la base de l'inspection des installations classées (site du MEDDE) en date du 5 avril 2017, n'a pas révélé l'existence d'installations classées à l'adresse des BIENS;

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Le Notaire de l'Acquéreur informe en outre l'Acquéreur, qu'en application des dispositions de l'article L.556-2 du même code, dans l'hypothèse où les BIENS seraient à l'avenir situé dans un secteur d'information sur les sols fixé par arrêté préfectoral, il serait alors tenu, lors de la réalisation d'un projet de construction ou de lotissement, d'établir une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions législatives et réglementaires en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement et notamment de celles ci-après relatées :

Article L. 514-20 : *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.

Article L 541-1-1 : *Au sens du présent chapitre, on entend par : Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; (...) Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ; Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ; Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; Collecte : toute opération de ramassage des déchets en vue de leur transport vers une installation de traitement des déchets ; Traitement : toute opération de valorisation ou d'élimination, y compris la préparation qui précède la valorisation ou l'élimination ; (...).*

Article L 541-2 : *Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge.*

Article L 541-4-1 : *Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre : - les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ; (...).*

Article L 541-23 : *Toute personne qui remet ou fait remettre des déchets à tout autre qu'une personne autorisée à les prendre en charge est solidairement responsable avec lui des dommages causés par ces déchets.*

En outre, il résulte de l'article 154-2 du Code Minier que : *Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. (...)*

Il est également rappelé qu'il convient de s'intéresser à la question du

traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

L'article L512-18 du même Code dispose ce qui suit

L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation, cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Compte tenu de ce qui précède, le VENDEUR déclare expressément et irrévocablement, savoir:

- qu'à sa connaissance, il n'a été exploité sur les BIENS aucune autre installation classée que celle qu'il a lui-même exploité et qui est visée dans les documents et informations ci-après.

- que les constructions édifiées sur les BIENS constituaient pour lui des locaux d'exploitation de son activité industrielle de production de cigarettes comprenant diverses installations classées autorisées suivant arrêté préfectoral du 17 juin 1992, complété les 19 janvier 2004, 8 mars 2005, 7 août et 4 novembre 2006 et 23 juillet 2012 et dont l'exploitation a cessé depuis ainsi qu'il est indiqué ci-après.

- qu'il a fait établir une évaluation du risque de pollution phase I le 8 mars 2013 (concernant la parcelle BA 33 non présentement vendue), une évaluation du risque de pollution phase I le 13 août 2014 (concernant les BIENS), une évaluation du risque de pollution phase I le 5 septembre 2014 (concernant les BIENS), une évaluation du risque de pollution phase 2, le 17 juin 2013 et une évaluation du risque de pollution phase 2, le 24 septembre 2014.

Les copies :

- de l'évaluation du risque de pollution phase I du 13 août 2014 (concernant les BIENS),

de l'évaluation du risque de pollution phase I le 5 septembre 2014 (concernant les BIENS),

de l'évaluation du risque de pollution phase 2, le 17 juin 2013 et,

de l'évaluation du risque de pollution phase 2, le 24 septembre 2014

d'un dépôt de pièces à recevoir ce jour à la suite des présentes par Maître THOMAS, avec la participation de Maître PENVEN, Notaires sus-nommés,

Les conclusions de l'évaluation du risque de pollution phase I le 8 mars 2013 (concernant la parcelle BA 33 non présentement vendue, et non annexé aux présentes), sont les suivantes :

«

VIII. CONCLUSIONS

Il nous a été confié la mission d'évaluation du risque de pollution lié aux activités effectuées sur la partie Nord du site de la SEITA- Groupe IMPERIAL TOBACCO localisé rue du Nouveau Bêle - Parcelle BA 1 pa – Lot A à Carquefou,

dans le cadre de la cession cette emprise.

L'emprise d'étude n'est plus exploitée par la SEITA depuis 2000.

L'étude documentaire que nous avons réalisée afin de définir les risques significatifs de pollution du site s'appuie sur :

- les informations et les documents fournis par la SEITA- Groupe IMPERIAL TOBACCO ;

- les observations faites lors de la visite du site ;

- les informations recueillies auprès des administrations compétentes.

Ainsi, au vu des informations obtenues auprès de la SEITA- Groupe IMPERIAL TOBACCO, de l'administration, des observations recueillies sur la zone d'étude, il apparaît que :

- L'activité principale de stockage de tabac ne génère pas de pollution vis-à-vis du sol et des eaux souterraines ;

- Les seuls risques provenant de l'activité de la SEITA- Groupe IMPERIAL TOBACCO, exploitée sur le site d'étude, seraient les cuves de fioul domestique enterrées de 10 000 l localisées devant l'ancien bâtiment administratif ;

- Les voies de transfert identifiées concernent les sous-sols au droit des équipements identifiés. Une migration vers le milieu eau souterraine semble limitée au vu de la profondeur des eaux souterraines dans le secteur d'étude.

- Les principales cibles correspondent aux futurs usagers du site d'étude.

En conclusion, sous réserve de dissimulations manifestes de substances, déchets ou autres enfouis sur le site et indétectables dans le cadre de la présente mission, il apparaît que pour la manufacture de la SEITA Groupe IMPERIAL TOBACCO à Carquefou, les activités de stockage de tabac qui y ont été pratiquées ne présentent pas de risque significatif de pollution.

Toutefois, les réservoirs enterrés de fioul permettant l'alimentation des 2 chaudières présentent un risque potentiel de pollution.

Au vu des risques évoqués pour ce site, les recommandations suivantes peuvent être faites.

IX. RECOMMANDATIONS

- Prévention des pollutions

- ❖ Sols :

Au vu des risques identifiés sur le site et afin de lever l'incertitude sur l'existence d'un risque, nous recommandons la réalisation de 2 carottages autour de chacune des cuves avec prélèvements de sol en vue de leur analyse (hydrocarbures totaux) dans un laboratoire agréé. Ces investigations de terrain permettront de lever les incertitudes concernant ces sources potentielles de pollution.

Récapitulatif des investigations de terrain préconisées :

Secteur	Nombre de sondages et profondeur	Polluants recherchés
Les cuves enterrées de fioul domestique de 10 m ³	4 à 3 m	HCT
Zone non impactée (sondage de référence)	1 sondage de 3 m	HCT

Le coût estimatif pour la réalisation de ces investigations de terrain serait de l'ordre de 5 000 à 6 000 €HT.

- ❖ Eaux souterraines :

A ce stade de l'étude, il n'est pas prévu de contrôler la qualité des eaux souterraines au droit du site. En cas de pollution avérée lors des investigations de terrain au niveau de la zone non saturée, un contrôle de la qualité des eaux

souterraines pourrait être préconisé, à partir de trois piézomètres de contrôle à planter en amont et en aval hydrogéologique du site. »

Ces documents ont également révélé notamment l'existence de deux cuves au sein du site industriel dont dépendent les BIENS.

- Qu'il a fait établir deux bilans environnementaux en date des 1^{er} octobre 2014 et 3 décembre 2014 ci-dessus relaté sous la clause JOUISSANCE – ETAT DES BIENS,

- Qu'il a fait réaliser des travaux d'excavation par une entreprise dûment habilitée à cet effet, ainsi qu'il résulte du rapport de fin de travaux du 10 novembre 2015, ci-dessus relaté sous la clause JOUISSANCE – ETAT DES BIENS,

- Que suite à ces travaux la Société GALTIER EXPERTISE ENVIRONNEMENT a dressé le contrôle des sols du 15 janvier 2016 ci-dessus relaté sous la clause JOUISSANCE – ETAT DES BIENS,

- qu'il a été un mémoire de cessation d'activité, en date du 11 juin 2015.

- qu'il a effectué, auprès des services administratifs compétents, les démarches suivantes :

- * lettre d'information adressée en Préfecture le 13 avril 2015 faisant suite à une lettre de la Préfecture de Loire-Atlantique du 25 mars 2015;

- * lettres adressées à la Mairie de CARQUEFOU et à la Préfecture de Loire-Atlantique dans le cadre des articles R.512-39-1 du Code de l'Environnement, et lettre de réponse de la Mairie du 22 juillet 2015;

- * lettres des 13 avril 2015 et du 16 décembre 2015 adressée à la Préfecture de Loire-Atlantique comportant plusieurs informations relatives à la cessation d'activité sur le site.

- Qu'il résulte d'un courrier de la Préfecture de LOIRE ATLANTIQUE en date du 11 mai 2017, que la *« cessation d'activité de la SEITA a été réalisée conformément aux dispositions des articles R512-39-1 et suivants du Code de l'Environnement. Des travaux de réhabilitation ont été menés et aucune pollution résiduelle n'a été détectée. »*

- qu'il n'a pas, à sa connaissance, reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1 de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état, tant des BIENS, que de l'assiette foncière dont il provient.

- qu'il a reçu de la part du Préfet de la Région Pays-de-la-Loire, le 8 juin 2016, un récépissé de cessation d'activité en date du 3 juin 2016, actant sa déclaration de cessation d'activité, ce récépissé visant le rapport de l'inspection des ICPE, daté du 9 mai 2016, lequel rapport précise valoir « procès-verbal de récolement, pour les installations citées supra au titre de l'article R 512-39-I du code de l'environnement ». Il résulte du rapport du 9 mai 2016 ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« l'usage futur à prendre en compte pour déterminer les mesures de réhabilitation du site est un usage industriel »

« Le 21 avril 2016, l'inspection des installations classées a procédé à une visite du site, accompagné de Monsieur DROCTOVE, responsable maintenance.

A cette occasion, il a constaté que :

- les dispositions des articles R.512-39-1 à R.512-39-3 du Code de l'environnement relatif à la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée sont satisfaisantes,

- la remise en état correspond aux engagements pris par l'exploitant dans son dossier relatif à la cessation des activités transmis le 26 juin 2010 puis complété les 16 décembre 2015 et 10 mars 2016,

- le site ne présentait pas de souillures,

- l'ensemble des déchets a été éliminé conformément aux éléments décrits dans le mémoire de réhabilitation du site. »

« le présent rapport vaut procès-verbal de récolement, pour les installations citées supra au titre de l'article R 512-39-1 du code de l'environnement »

Ce rapport de l'inspection des ICPE confirme ainsi que le Vendeur a accompli et mené à bien toutes les obligations de fin d'exploitation d'une ICPE édictées par le code de l'environnement.

- que l'exploitation des installations classées ci-dessus définies a généré des dangers et inconvénients pour les intérêts visés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement qui ont été identifiées dans le cadre des études visées au sein des pièces produites à l'ACQUEREUR.

- que les activités exploitées sur le site ont entraîné la manipulation ou le stockage des substances chimiques résultant des rapports susvisés.

Compte tenu des informations ci-dessus rapportées, communiquées à l'ACQUEREUR préalablement à ce jour, des rapports et correspondances susvisés, ***faisant l'objet d'un dépôt de pièces à recevoir ce jour à la suite des présentes par Maître THOMAS, avec la participation de Maître PENVEN, Notaires sus-nommés,*** et dont ledit ACQUEREUR a eu connaissance dès avant ce jour, et enfin des informations fournies au titre de la législation environnementale, L'ACQUEREUR déclare expressément et irrévocablement, savoir:

- qu'il a pu prendre connaissance des rapports environnementaux visés au sein des présentes depuis un temps suffisamment important pour qu'il soit parfaitement informé,

- qu'il les a soumis à ses conseils, et a été en mesure de faire part de ses observations au VENDEUR, tant au regard de la nature et de la portée des recherches et diagnostics effectués, que des préconisations qui y étaient mentionnées,

- avoir reçu une information exhaustive par la connaissance prise des activités et installations classées pour la protection de l'environnement exploitées sur les BIENS, des avantages et inconvénients pouvant résulter de cette situation, du caractère industriel de la zone au regard des dispositions d'urbanisme applicables aux BIENS;

- vouloir prendre les BIENS en l'état, connaissance prise de la situation desdits BIENS au regard des dispositions des articles L.5 14-20 et suivants du Code de l'Environnement, et des dispositions des lois relatives aux déchets, loi sur l'eau et sur l'air;

- avoir une parfaite connaissance des stipulations du mémoire de cessation d'activité lequel a proposé de retenir comme usage futur, au regard des dispositions de l'article R.512-39-2 du Code de l'environnement, un usage industriel, et qu'il devra, en cas de modification de l'usage projeté, faire son affaire personnelle des conséquences qui pourraient en résulter au regard des dispositions du Code de l'environnement. A cet égard, l'ACQUEREUR prend seul en charge et assume sous sa seule responsabilité l'ensemble des prescriptions et obligations susceptibles d'en découler, notamment toutes obligations administratives

- prendre seul en charge les travaux nécessaires de dépollution qui pourraient

être rendus nécessaires pour la réalisation d'un projet si l'usage projeté était un « usage sensible » (tels que, sans que cette liste soit exhaustive, habitation en lieu et place des activités accessoires à une activité industrielle, bâtiments d'enseignement, crèches...)

- s'engager à retranscrire, dans tous actes ultérieurs constatant la mutation de propriété, la jouissance ou la constitution de droits réels ou personnels portant sur tout ou partie des BIENS, l'ensemble des informations énoncées ci-dessus.

En conséquence de tout ce qui précède, l'ACQUEREUR renonce irrévocablement à tout recours contre le VENDEUR tant sur le Fondement des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à la résolution de la vente, à une réduction du prix ou encore à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines, le tout de manière à ce que le VENDEUR ne soient jamais recherchés, ni inquiétés à cet égard ni par l'ACQUEREUR, ni par ses ayants droit, ayant cause, locataire ou occupant des BIENS.

En conséquence des informations et documents communiqués, l'Acquéreur s'engagera aux termes de la Vente à retranscrire ou faire retranscrire, dans tous actes ultérieurs constatant la mutation de propriété, la jouissance ou la constitution de droits réels ou personnels portant sur tout ou partie des BIENS, l'ensemble des informations énoncées ci-dessus, le tout de manière le tout de manière à ce que le Vendeur ne soit jamais recherché, ni inquiété à cet égard, ni par les ayants droit de l'Acquéreur, ses ayants cause, locataire ou occupant des BIENS.

PYRALÈNE

Le Notaire de l'Acquéreur a informé les parties de la législation relative aux appareils contenant du pyralène et notamment des dispositions des articles 6 et 7-1 du décret n°87- 59 du 2 février 1987 modifié ci-après littéralement rapportées par extrait:

Article 6:

« Dans le cas d'une vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm³ de PCB et quel qu 'en soit l'usage public ou privatif professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse. »

...

Article 7-1

« Les détenteurs d'un appareil contenant un volume supérieur à 5 dm³ de PCB sont tenus d'en faire la déclaration au préfet du département où se trouve l'appareil ... »

Le Notaire de l'Acquéreur a également rappelé aux parties les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant des PCB et PCT approuvé par arrêté de Monsieur le Ministre de l'écologie et du développement durable le 26 février 2003 définissant notamment le calendrier suivant:

Date de fabrication de l'appareil	Date d'élimination ou de décontamination
Inconnue ou antérieure à 1965	Avant fin juin 2004
Entre 1965 et fin 1968	Avant fin décembre 2004
Entre 1969 et fin 1973	Avant fin 2006

Entre 1974 et fin 1979	Avant fin 2008
Tous les autres appareils	Avant fin 2010

Ce calendrier n'est pas applicable

- aux appareils contenant entre 50 et 500 ppm dc PCB qui doivent être éliminés à la fin de leur terme d'utilisation,
- et aux appareils qui fuient qui doivent être éliminés sans délai.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de transformateur à pyralène sur les BIENS.

ASSAINISSEMENT

Le Vendeur a remis à l'Acquéreur qui le reconnaît le plan des réseaux du site dont il est propriétaire faisant notamment apparaître les réseaux relatifs à l'assainissement dont une copie demeure annexée aux présentes après mention comme indiqué ci-dessus.

L'Acquéreur déclare :

- avoir pu prendre connaissance de l'existence, de la configuration et de l'imbrication de certains réseaux, notamment à l'aide du plan des réseaux existants ;
- avoir pu constater par lui-même le caractère autonome du raccordement au réseau d'assainissement communal des bâtiments qu'il entend conserver ; la conformité dudit réseau aux règles en vigueur ne lui étant pas garantie par le Vendeur.

Le Vendeur déclare, sous sa seule responsabilité, qu'il existe un réseau public d'assainissement et que les BIENS y sont raccordés, respectivement que la commune ne lui a pas notifié la non-conformité de son branchement à l'égout.

Il déclare en outre, qu'à sa connaissance, aucune défaillance éventuelle de son branchement à l'égout n'a été décelée.

Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par la commune en application de l'article L.1331-4 du code de la construction et de l'habitation. Le Vendeur ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

En cas de non-conformité, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité dans la mesure où le raccordement pourrait s'avérer non conforme.

L'Acquéreur, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux indispensables.

ABONNEMENTS – CONTRATS EN COURS

À compter de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, le Vendeur fera son affaire personnelle de la résiliation de toutes polices d'assurance et de tous contrats d'abonnement en cours, notamment auprès des différents services publics ou de leurs concessionnaires. Il paiera les frais, cotisations, primes et abonnements jusqu'à ladite

date.

Plus généralement, le Vendeur fera son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats en cours et notamment des contrats d'affichage, de sorte que l'acquéreur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

A ce sujet, le Vendeur déclare qu'il n'existe aucun contrat notamment d'affichage ni aucun contrat de pose et d'utilisation d'antenne ou de relais de téléphonie mobile.

Étant ici précisé par le Vendeur :

- que les abonnements en matière de réseaux et fluides couvrent également la parcelle cadastrée section BA numéro 35, précédemment vendue par le Vendeur à Monsieur et Madame GAUTIER, et qui doit être revendue par ce dernier à l'Acquéreur ainsi qu'il résulte de la clause CONDITION PARTICULIERE – INDIVISIBILITE.

- Qu'aux termes de l'acte de vente de cette parcelle BA 35 par le Vendeur au profit de Monsieur et Madame GAUTIER, aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, le 12 décembre 2016, il a été prévu que le Vendeur résilierait les abonnements concernant cette parcelle dès lors que les travaux de séparation/dévoisement des réseaux de ladite parcelle avec les BIENS auront été réalisés.
- Qu'audit acte Monsieur GAUTIER s'est engagé de son côté à régler au Vendeur, à compter de son acquisition (le 12 décembre 2016) et jusqu'à la date de réalisation desdits travaux les consommations afférentes aux BIENS sur 1ère demande de la SEITA.

L'Acquéreur entendant acquérir tant les BIENS que la parcelle cadastrée section BA numéro 35 ainsi qu'il sera dit ci-après, ce dernier fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu tant de Monsieur et Madame GAUTIER que du Vendeur toutes informations utiles sur les abonnements en matière de réseaux et fluides.

FRAIS

Les Frais des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, à l'exception des frais de mainlevée et de radiation éventuels et de toute incidence fiscale personnelle du Vendeur qui resteront à la charge de ce dernier.

COMMISSION D'INTERMEDIAIRE



IMPOTS ET CONTRIBUTIONS

L'Acquéreur acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature assis ou à asseoir sur les BIENS, étant précisé que la taxe foncière se répartira prorata temporis, et sur production de justificatifs entre ancien propriétaire et nouveau propriétaire, sur la base du dernier avis d'imposition émis au jour de la Vente si celui afférent à l'année en cours n'a pas encore été émis à cette date, à titre forfaitaire et définitif.

Le Vendeur déclare expressément être à jour du paiement de ses impôts pour les années antérieures aux présentes

STIPULATIONS PARTICULIERES ET SPECIFIQUES

Autorisations

Le Vendeur autorise, dès à présent, l'Acquéreur et toute personne désignée par lui (notamment architectes, bureaux d'études...) à constituer tout dossier administratif et à faire toutes démarches tendant à obtenir les autorisations administratives permettant la réalisation de l'opération immobilière que projette de réaliser l'Acquéreur, notamment les permis de construire valant le cas échéant permis de démolir, autorisations d'urbanisme commercial, sans que cette liste ne soit exhaustive. À cet effet, lesdites personnes sont habilitées à faire toutes interventions auprès des services compétents, à signer tous documents et faire tout le nécessaire, tous pouvoirs leur étant irrévocablement conférés à cet effet par le Vendeur.

Le vendeur s'oblige à réitérer cette procuration sous toute forme requise par l'administration compétente.

Le Vendeur autorise également dès à présent l'acquéreur à réaliser des sondages, réaliser des relevés topographiques et plus généralement toute action nécessaire au projet de construction, ainsi que toutes fouilles qui seraient prescrites par les services compétents.

L'Acquéreur devra, à ses frais exclusifs, remettre immédiatement les lieux en état en cas de caducité ou de résolution des présentes ou encore si l'Acte Authentique de Vente n'est pas signé dans le délai prévu ci-après

CAUTION BANCAIRE



Sort de la caution bancaire :

1. Elle sera caduque de plein droit en cas de réitération des présentes par acte authentique.

2. Elle sera caduque de plein droit en cas de non-réitération des présentes par acte authentique du fait de la non-réalisation d'une ou de plusieurs conditions suspensives dans les conditions stipulées ci-après.

3. Elle sera acquise au vendeur en cas de non-réitération des présentes par acte authentique du fait de l'acquéreur, alors que toutes les conditions suspensives ont été réalisées dans les délais prévus.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR, se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire participant indiqué aux présentes, par l'intermédiaire des comptabilités du notaire soussigné et du notaire participant, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant du dépôt de garantie.

Ledit versement de ladite somme correspondant au montant du dépôt de garantie sera remise au Tiers Convenu en qualité de tiers convenu au sens de l'article 2337 du Code civil.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du Tiers Convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Les Parties s'interdisent toute action et recours à l'égard du Tiers Convenu et du notaire participant qui aurait consigné tout ou partie dudit versement.

Le Tiers Convenu sera valablement déchargé de sa mission par la passation des écritures comptables ou par la consignation. Et il acceptera sa mission par l'encaissement de ladite somme en la comptabilité du notaire participant.

Dans l'éventualité où ni ladite caution bancaire solidaire ne serait pas remise par l'ACQUEREUR au VENDEUR ni ledit versement d'une somme correspondante au montant du dépôt de garantie, au plus tard dans les trente jours de la signature des présentes, la présente Promesse sera caduque si bon semble au VENDEUR. Les Parties seront alors délivrées de tout engagement sans indemnisation de part et d'autre.

Sort du dépôt de garantie :

1. Il sera imputé sur la partie du prix payée comptant lors de la passation de l'acte authentique.

2. Il sera restitué à l'acquéreur en cas de non-réitération des présentes par acte authentique du fait de la non-réalisation d'une ou de plusieurs conditions suspensives dans les conditions stipulées ci-après.

3. Il sera acquis au vendeur en cas de non-réitération des présentes par acte authentique du fait de l'acquéreur, alors que toutes les conditions suspensives ont été réalisées dans les délais prévus.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation relatives au dossier de diagnostic technique (ci-après le *Dossier de Diagnostic Technique*) qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Le Dossier de Diagnostic Technique demeure annexé aux présentes après mention.

Au Dossier de Diagnostics Techniques sont jointes et annexées :

- une attestation de compétence des agents ayant réalisé les diagnostics ;
- une attestation d'assurance de l'auteur du dossier de diagnostics techniques ;
- et une attestation sur l'honneur établie par l'auteur du dossier de diagnostics techniques conformément aux dispositions de l'article R.271-3 du code de la construction et de l'habitation.

Les constats, états et diagnostics constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature de l'Immeuble, de sa situation et de sa date de construction sont les suivants :

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS & TECHNOLOGIQUES

Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles R 125-23 et suivants du même code, le vendeur produit aux présentes :

Un **état des risques naturels, miniers et technologiques**, renseigné conformément aux informations mises à disposition par le Préfet duquel il résulte notamment que la Commune de CARQUEFOU :

- n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ;
- n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) ;
- N'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)
- est située en zone de sismicité MODEREE ;

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la teneur desdits documents, lesquels demeurent joints aux présentes, vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions y contenues et s'interdire tout recours contre le Vendeur à ce sujet. Il déclare également être informé que, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 sus-visé, l'état des risques naturels, miniers et technologiques devra être remis, le cas échéant, à tout locataire à peine de résiliation du bail ou de réduction de loyer.

Le Vendeur déclare également qu'à sa connaissance, les BIENS n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances), minières ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

ALEA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, les BIENS sont concernés par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de la Vendée établie par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale de l'Equipement de la Vendée.

Il résulte du rapport GEORISQUES *demeuré ci-après annexé* que les BIENS sont situés en zone d'aléa faible.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur, étant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

TERMITES

Les BIENS ne sont pas situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites, au sens des articles L.133-5 et L133-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le Vendeur déclare que :

- . qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans lesdits BIENS,
- . qu'il n'a reçu aucune injonction du maire de procéder à la recherche de

termites ou autres insectes xylophages et à la réalisation de travaux préventifs ou d'éradication nécessité par la présence de tels insectes.

L'Acquéreur déclare

- . être informé de la réglementation relative à la lutte contre les termites en vigueur ;
- . de l'obligation faite à l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, ou, à défaut, au propriétaire, de déclarer à la mairie le cas échéant la présence de termites dans l'Immeuble;
- . de l'obligation faite au propriétaire en cas d'injonction du maire de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mère délimitée par un arrêté préfectoral.

AMIANTE

Le Vendeur déclare que les BIENS entrent dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié notamment par deux arrêtés du 12 décembre 2012.

L'article L. 1334-13 du Code de la santé publique impose aux propriétaires d'immeubles bâtis, à l'exception des constructions dont le permis de construire a été délivré après le 1^{er} juillet 1997, de faire dresser avant toute vente ou avant-contrat à la vente un état mentionnant la localisation et l'état de conservation de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, en faisant appel à un technicien de la construction qualifié pour ce type de mission.

Cette prescription est assortie de sanctions pénales, c'est à dire une amende de 5^{ème} classe pour les propriétaires personnes physiques, cette amende étant multipliée par cinq pour les propriétaires personnes morales.

Les recherches visées par lesdits textes, effectuées par la Société CERTIF'HABITAT, sise à HERIC (44810) 3 Rue Saint Jean, ont conclu, conformément au diagnostic établi en date du 26 février 2016, *dont une copie demeure ci-jointe après mention*, ce qui suit :

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Liste A: Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré:

- des matériaux et produits de la liste A ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante:

Panneaux et plaques (Rez de chaussée Entrepôts)

Panneaux et plaques (Rez de chaussée Wc 3)

Panneaux et plaques (Rez de chaussée - Toutes les salles sauf: Wc1, Wc2, Wc 3, salle réunion, standard, entrepôts,)

Panneaux et plaques (Rez de chaussée Wc 1, Wc 2, salle réunion)

1.1 Liste B: Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré:

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire:

*Dalles plastiques (faux plancher surélevé) (Rez de chaussée Salle informatique) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (Rez de chaussée Sas d'entrée, 814, 815, 813, 816, couloir bureau, local info, 84, Bi, 88, 89, 810, 812, Dgt1, LT2, couloir 3, P1, P2, P3, P4, P5, P6) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique**

-des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

*Conduit (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique,**

-des matériaux et produits de la liste B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante:

Dalles plastiques (Rez de chaussée Salle de réunion)

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.*

1.1 Hors Liste A,B: Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré:

-des matériaux et produits hors liste A et B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire:

Tresses (Rez de chaussée - Chaufferie) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique

-des matériaux et produits hors liste A et B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

Appui de fenêtre (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante:

<i>Localisation</i>	<i>Parties du local</i>	<i>Raison</i>
<i>Rez de chaussée - Garage 4</i>	<i>Toutes</i>	<i>Absence de clef</i>
<i>Rez de chaussée - Local 1</i>	<i>Toutes</i>	<i>Absence de clef</i>
<i>Rez de chaussée - Local 2</i>	<i>Toutes</i>	<i>Absence de clef</i>
<i>Rez de chaussée - Local 3</i>	<i>Toutes</i>	<i>Absence de clef</i>
<i>Rez de chaussée - Local 4</i>	<i>Toutes</i>	<i>Absence de clef</i>

<i>Rez de chaussée - Bureau 1, 2, 3, 5, 6, 6 et 11</i>	<i>Dalles de sol sous moquette collée</i>	<i>Impossibilité d'investigation approfondie non destructive moquette collée. Des dalles de sol sont probablement collées sous la moquette.</i>

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations complémentaires doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du(des) propriétaire(s) prévues aux articles R.133445 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B") »

Demeurent également ci-jointes après mention copies de l'attestation d'assurance couvrant les risques responsabilité civile professionnelle ainsi que de l'attestation de compétence du technicien-vérificateur.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé que toutes les parties des BIENS n'ont pu être visitées et faire l'objet des rapports ci-dessus mentionnés. En conséquence, le Notaire de l'Acquéreur rappelle au Vendeur qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés pour les parties des BIENS non visitées.

En outre le Vendeur et l'Acquéreur reconnaissent avoir été informés par le Notaire de l'Acquéreur des dispositions des articles L 1334-13 et R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la santé publique susvisées, ainsi que des conséquences afférentes, et ont néanmoins expressément requis le Notaire de l'Acquéreur de recevoir la Promesse et le décharge de toute responsabilité à ce sujet.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les BIENS ne sont pas à usage d'habitation, et n'entrent donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique et des articles suivants.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les BIENS entrent dans le champ d'application des articles L 134-1 à L 134-5 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre et conformément à l'article L. 134-3 dudit code, le Vendeur a communiqué à l'Acquéreur, le diagnostic de performance énergétique établi par la Société CERTIF'HABITAT sus nommée en date du 26 février 2016, dont une copie est jointe aux présentes.

Le Vendeur déclare, qu'à sa connaissance, aucune modification des caractéristiques énergétiques des BIENS n'est intervenue depuis la délivrance du diagnostic sus-visé.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance du diagnostic sus-énoncé et est par ailleurs ici informé que conformément aux dispositions de l'article L 271-4 II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Par ailleurs, l'Acquéreur reconnaît qu'en cas de mise en location des BIENS, il devra, conformément aux dispositions de l'article L 134-3 du code de la construction et de l'habitation, mettre ledit diagnostic à la disposition du locataire qui en ferait la demande.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Il résulte des dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation que, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un état de l'installation intérieure de gaz doit être établi, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans.

Les BIENS ne sont pas concernés par les dispositions sus-visées, les BIENS n'étant pas à usage d'habitation.

En conséquence, la Promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code précité.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Il résulte des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation que, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un état de l'installation intérieure d'électricité doit être établi, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans.

Les BIENS ne sont pas concernés par les dispositions sus-visées, les BIENS n'étant pas à usage d'habitation.

En conséquence, la Promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du Code précité.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la signature de la Vente, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur venaient à entrer en application, ou si les diagnostics, constats ou états joints aux présentes venaient à être périmés, le Vendeur s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'Acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le Jour de la Signature de la Vente et l'Acquéreur déclare qu'il fera son affaire personnelle des conclusions de ces éventuels nouveaux diagnostics.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Qualification

La Promesse est faite sous les seules conditions suspensives figurant au paragraphe « *Conditions Suspensives* » sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté.

En dehors des facultés de renonciation aux Conditions Suspensives expressément prévues aux présentes, les Parties s'entendent pour convenir que chacune des Conditions Suspensives est déterminante de leur consentement.

De convention expresse entre les Parties, aucune autre condition ni aucun autre engagement ne pourrait être interprété comme constituant une condition suspensive.

Conformément à l'article 1304-6 alinéa 1 du Code civil, la réalisation des Conditions Suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

Délais de Réalisation des Conditions Suspensives - Défaillance -

Renonciation

a) Délai de réalisation des Conditions Suspensives

Les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard le **31 octobre 2018** (*le Délai de Réalisation des Conditions Suspensives*).

b) Défaillance

À défaut d'accomplissement, dans les conditions et délais prévus de toutes les Conditions Suspensives, ou que les Parties qui en bénéficient n'y ont pas renoncé, les Conditions Suspensives encore pendantes seront réputées défaillies.

Sous réserve des facultés de renonciation aux Conditions Suspensives expressément prévues aux présentes, la défaillance de l'une au moins des Conditions Suspensives qui n'est pas du fait du débiteur de cette condition entraînera de facto :

- la caducité de la Promesse ;
- la restitution à l'Acquéreur du Montant Versé au titre du Dépôt de Garantie; et
- la possibilité pour le Vendeur de disposer librement des BIENS, sans aucune formalité.

Le Notaire de l'Acquéreur et le Notaire du Vendeur rappellent aux Parties que « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* » conformément aux dispositions de l'article 1304-3 du Code civil.

c) Renonciation

Les Parties pourront renoncer au bénéfice des Conditions Suspensives qui auront été consenties dans leur intérêt exclusif, y compris après la défaillance desdites Conditions Suspensives.

La Partie concernée devra notifier sa renonciation à l'autre Partie soit par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au plus tard un (1) mois avant la Date Ultime de Signature de l'Acte Authentique (la date de première présentation de la lettre faisant foi), soit par déclaration aux termes de l'Acte Authentique de Vente.

Conditions suspensives auxquelles aucune des Parties ne peut renoncer :

✓ Purge des droits de préemption pouvant exister

La purge de tous droits de préemption, droit de premier refus, ou pacte de préférence éventuels pouvant exister au profit de collectivités publiques ou encore de toutes personnes physiques ou morales bénéficiant d'un tel droit sur les BIENS.

Cette Condition Suspensive sera réputée réalisée soit par la renonciation de chacun des titulaires à leur droit de préemption ou de préférence, soit par l'absence de réponse de chacun des titulaires d'un droit de préemption ou d'un droit de préférence dans les délais fixés par la réglementation en vigueur.

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

A cet effet, le vendeur donne mandat exprès au notaire chargé de réitérer les présentes par acte authentique à l'effet de purger tout droit de préemption pouvant exister. Le Vendeur consent à ce qu'aux termes de chacune des notifications devant être réalisées, le Notaire du Vendeur soit mentionné comme son mandataire pour recevoir les décisions relatives à l'exercice d'un droit de préemption ou de préférence.

En ce qui concerne la purge du droit de préemption urbain en particulier, les Parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire de l'Acquéreur des dispositions des articles L.213-2, R.213-7 et D.213-13-1 à D.213-13-4 du code de l'urbanisme, créant la faculté pour le titulaire du droit de préemption de formuler

auprès du propriétaire une demande unique de communication de documents permettant d'apprécier la consistance et l'état des BIENS et la faculté de visiter les BIENS.

Dans l'hypothèse où au **31 octobre 2018**, la Condition Suspensive afférente au droit de préemption urbain n'aurait pas été réalisée du fait de l'exercice par le titulaire du droit de préemption de l'une ou des deux facultés ci-dessus visées, les Parties conviennent que la Promesse sera prorogée du délai légal dont dispose le titulaire du droit de préemption urbain pour se prononcer sur son droit de préemption, augmenté de cinq (5) Jours Ouvrés.

A cette date, la Promesse sera caduque, à défaut d'une nouvelle prorogation écrite des Parties.

De son côté, le Vendeur s'oblige, le cas échéant, à faire diligence pour communiquer dans les plus brefs délais les documents sollicités par le titulaire du droit de préemption urbain et répondre favorablement ou défavorablement à la demande de visite de l'Immeuble.

Conditions suspensives auxquelles seul l'Acquéreur peut renoncer :

✓ Etats hypothécaires

L'état hypothécaire qui sera demandé du chef du Vendeur, devant avoir moins de deux mois au Jour de Signature de la Vente, ne devra pas révéler d'obstacle à la Vente, de publication de commandement de saisie, ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, augmenté du coût des radiations ne pourrait être remboursé à l'aide du Prix de Vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge, ni aucune transcription de mentions pouvant porter atteinte à la libre disposition des BIENS..

Il est ici précisé, que dans l'hypothèse où il existerait des inscriptions sur les BIENS à l'encontre du Vendeur, ce dernier s'engagera, aux termes de la Vente, à rapporter, à ses frais exclusifs et dans les plus brefs délais de la signature de la Vente, la mainlevée desdites inscriptions. A cet effet, il résulte de l'état hypothécaire délivré par le Service de la Publicité Foncière de NANTES 2, le 28 avril 2017, qu'il n'existe aucune inscription grevant les BIENS.

✓ Obtention par l'Acquéreur de son dossier ICPE en ce qui concerne le volet faune et flore

Il est ici précisé par les parties ce qui suit :

Que lors d'une nouvelle visite des BIENS par L'Acquéreur, postérieurement à l'offre d'achat qu'il a fait et préalablement aux présentes, il a constaté la présence d'une colonie d'oiseaux et de leurs nids sur le toit du bâtiment principal objet des présentes, ce qu'a pu confirmer le Vendeur,

Qu'après échanges avec les services de la Préfecture concernés, il s'est avéré que les dits oiseaux sont une espèce protégée, et que par conséquent la démolition du bâtiment est interdite,

Que dans le cadre de l'exploitation du BIEN qu'il entend construire (ensemble immobilier composé de bureaux, locaux sociaux et entrepôts) l'Acquéreur sera tenu de déposer un dossier complet au titre des ICPE, afin d'obtenir notamment et essentiellement l'autorisation d'exploiter une installation dépendant de la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE.

Que ledit dossier sera obtenu compte tenu notamment de l'accord sur la dérogation espèces protégées - volet faune et flore - devant traiter le sort de cette espèce :

- proposition de mesures d'évitement (l'évitement de l'impact conduit à placer l'installation sur un autre site)
- le cas échéant : proposition de mesure de réduction (limiter l'emprise de travaux / installation de passage ou d'implantation de la faune)
- le cas échéant : proposer des mesures compensatoires (mesures techniques – Etudes – mesures à caractère réglementaire – accompagnement et suivi écologique de projets).

Etant ici précisé qu'en l'espèce, seules des mesures compensatoires semblent être envisageables.

Qu'il résultera des propositions qui seront être faites à ce sujet par la société LIDL dans le cadre du dépôt de son dossier ICPE, nécessaires pour l'obtention de la dérogation espèces protégées, dérogation dont dépend l'obtention dudit dossier ICPE, un surcoût financier pour la Société LIDL.

Par suite, les présentes sont consenties sous la condition suspensive que la Société LIDL obtienne la dérogation « espèces protégées » afin que le volet faune et flore du dossier ICPE déposé ne soit pas de nature à empêcher la délivrance de l'autorisation au titre des ICPE.

Les parties conviennent expressément de ce qui suit, sans que ceci ne constitue une condition suspensive nouvelle :

- La Société LIDL assumera seule le surcoût financier généré pour l'obtention de cette dérogation jusqu'à la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 EUR) Toutes Taxes Comprises.
- Tout dépassement de cette somme sera assumé financièrement par la Société LIDL et la Société SEITA à concurrence de moitié chacun.

L'Acquéreur s'engage à communiquer au Vendeur, dès réception, toutes demandes de la Préfecture afférentes au volet faune et flore du dossier ICPE déposé pouvant avoir une incidence sur le surcoût financier généré pour le respect des mesures proposées au titre de cette dérogation, et tous documents permettant de justifier le surcoût financier retenu par tout organisme compétent en la matière.

Renonciation - Prorogation

Les Conditions Suspensives ci-avant énoncées sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'Acquéreur, à l'exception du droit de préemption *et du caractère définitif de la promesse de vente*.

L'Acquéreur se réserve la possibilité de renoncer à une ou plusieurs Conditions Suspensives stipulées dans son intérêt. Une telle renonciation ne saurait être tacite ou résulter d'un comportement de l'Acquéreur, quel qu'il soit, elle devra pour être valable résulter d'un courrier exprès de ce dernier ou par déclaration aux termes de l'Acte Authentique de Vente.

CONDITION PARTICULIERE – INDIVISIBILITE

Comme condition essentielle et déterminante des présentes et de sa réitération par acte authentique, sans laquelle la société LIDL n'aurait pas contracté, il est convenu que les présentes ne pourront être réitérées par acte authentique sans la réitération concomitante au profit de l'Acquéreur de la vente portant sur la parcelle

voisine de des BIENS, et cadastrée même commune section BA numéro 35 devant faire l'objet d'un avant-contrat régularisé postérieurement aux présentes au profit de l'Acquéreur.

En effet, l'Acquéreur déclare expressément que l'acquisition des BIENS constitue pour lui un tout indivisible avec celle de la parcelle immobilière voisine, cadastrée même commune section BA numéro 35.

En cas de non réalisation de l'acquisition de la parcelle immobilière cadastrée section BA numéro 35, la Promesse sera réputée caduque et sera résolue de plein droit, si bon semble à l'Acquéreur, sans indemnités quelconques de part ni d'autre et sans que le bénéfice de la clause pénale ne puisse être invoquée par le Vendeur.

Dans l'hypothèse où l'acte de vente portant sur la parcelle cadastrée BA n°33 et l'Acte Authentique de Vente portant sur les BIENS à intervenir ne seraient pas régularisés le même jour concomitamment, le Vendeur consent d'ores et déjà à ce que le prix de vente sus-visé soit séquestré en son intégralité en l'étude de Maître PENVEN, notaire participant à l'acte authentique, pour la durée nécessaire à la signature de l'ensemble des actes, sans pouvoir dépasser la date du **31 octobre 2018**. Passé cette date, le Vendeur aura la possibilité de revendiquer la non-réalisation de la présente condition essentielle et déterminante afin de retrouver sa liberté de disposer des BIENS sans que le bénéfice de la clause pénale ne puisse être invoquée par l'Acquéreur.

FISCALITE

Impôt sur la mutation

Les **BIENS** ne sont pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.

Le **Vendeur**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, déclare opter à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 260 5 bis du Code général des impôts, et ce sur le Prix de Vente, l'acquisition des **BIENS** effectuée dans le cadre de son activité économique ayant ouvert droit à la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, s'engagera, aux termes de la Vente, à effectuer les travaux de démolition des **BIENS** et de reconstruction conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 dudit Code, et ce dans le délai de quatre années à compter de la Vente et à en justifier dans le mois de l'achèvement à l'administration fiscale.

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

La Vente, si elle se réalise, sera exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Elle sera soumise au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

Taxation des plus-values

La mutation n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société venderesse déclarant sous sa responsabilité :

que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,

que son régime fiscal est l'Impôt sur les Sociétés.

qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat de la Direction des Grandes Entreprises de PANTIN où elle est identifiée sous le numéro FR 04 33 1355 263 .

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

DELAI - PROROGATION - REALISATION - CARENCE

1) **Date ultime de signature de l'Acte Authentique de Vente**

La Promesse est consentie pour une durée **expirant le 30 novembre 2018 à dix-huit heures (18h00)**, par conséquent la signature de l'Acte Authentique de Vente devra avoir lieu au plus tard à cette date (*la Date Ultime de Signature de l'Acte Authentique*).

Sous réserve des stipulations ci-dessous au paragraphe « *Prorogation de délai* », à la Date Ultime de Signature de l'Acte Authentique, sans que l'Acte Authentique de Vente ait été régularisé, chacune des Parties pourra astreindre l'autre selon les modalités ci-dessous au paragraphe « *Carence* ».

2) **Prorogation de délai**

Dans l'hypothèse où l'un des documents nécessaires à la signature de l'Acte Authentique de Vente n'était pas porté à la connaissance du Notaire de l'Acquéreur avant la Date Ultime de Signature de l'Acte Authentique, la Promesse sera prorogée automatiquement jusqu'au cinquième Jour Ouvré suivant la date à laquelle le Notaire de l'Acquéreur aura été mis en possession dudit document, sans que toutefois, du fait de cette prorogation automatique, le délai de réalisation de la Promesse puisse dépasser **le 7 décembre 2018 à dix-huit heures (18h00)**.

3) **Réalisation de la Vente**

Les Parties subordonnent formellement la perfection de la Vente et le transfert de propriété à (i) la réalisation des Conditions Suspensives, (ii) la réitération de la Vente par acte notarié, et (iii) au Paiement du Prix de Vente et des Frais

L'Acte Authentique de Vente sera reçu par le Notaire de l'Acquéreur avec la participation du Notaire du Vendeur.

La signature de l'Acte Authentique de Vente devra avoir été précédée ou accompagnée de la justification auprès du Notaire du Vendeur de la remise entre les mains du Notaire de l'Acquéreur du montant correspondant au Prix de Vente et des Frais.

4) **Carence**

Par suite, alors que la ou les Conditions Suspensives sont réalisées et que la Vente n'est pas signée dans le délai convenu, la Partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de l'autre Partie

d'exécuter, au sens de l'article 1221 du Code civil et de signer l'Acte Authentique de Vente :

- en l'Étude du Notaire de l'Acquéreur en cas de sommation par le Vendeur ;
 - en l'Étude du Notaire du Vendeur en cas de sommation par l'Acquéreur.
- Cette mise en demeure sera faite avec un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés.
A la date indiquée dans ladite sommation, il sera procédé :
- soit à la signature de l'Acte Authentique de Vente avec paiement du Prix de Vente et des Frais ;
 - soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire chez lequel la sommation aura été faite et dans lequel il sera constaté le défaut du Vendeur ou de l'Acquéreur.

Aux termes du procès-verbal de défaut, l'auteur de la sommation pourra à son choix :

- soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution forcée de la Vente au sens de l'article 1221 du Code civil, indépendamment de la possibilité de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice qu'il aurait subi.
- soit (a) faire constater que la Vente n'est pas formée et (b) déclarer la Promesse caduque. Dans cette hypothèse, en cas de défaut de l'Acquéreur, le Vendeur percevra le Dépôt de Garantie au titre de la pénalité prévue à au paragraphe ci-dessous « *Clause pénale* », et en cas de défaut du Vendeur, l'Acquéreur percevra ladite pénalité et obtiendra la restitution du Montant Versé au titre du Dépôt de Garantie.

La Partie défaillante supportera tous les frais et droits éventuels liés à sa défaillance en ce compris l'ensemble des frais et coûts que l'autre Partie pourrait exposer pour obtenir l'exécution forcée.

Étant précisé que la carence de l'une des Parties ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du Vendeur. Ce transfert ne devant résulter que de la signature de l'Acte Authentique de Vente ou d'un jugement prononçant l'exécution forcée de la Promesse.

CLAUSE PENALE



DISPOSITIONS FINALES

FACULTE DE SUBSTITUTION

Toute cession dans les droits de la Promesse au sens des articles 1216 et suivants du Code civil est interdite.

Toutefois, la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit de

l'Acquéreur, ou au profit de toute personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, à la condition que cette substitution :

- ne puisse être exercée qu'au profit d'une personne morale que l'Acquéreur contrôlera tant lors de la substitution que lors de l'Acte de Vente en détenant la majorité des parts et des droits de vote de cette société, ce dont il devra justifier, ou au profit de tout crédit-bailleur de son choix ;
- fasse l'objet d'un écrit et soit notifiée au Vendeur et au Notaire du Vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins dix (10) Jours Ouvrés avant le Jour de Signature de la Vente ;
- n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation,
- n'intervienne qu'à titre gratuit et avant la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives
- n'implique pas un allongement de la Promesse, cette condition constituant une condition essentielle et déterminante du consentement du Vendeur à accepter la faculté de substitution,
- n'entraîne aucune modification de la Promesse sous quelque forme que ce soit ni des conditions de la Promesse (et notamment l'étendue des déclarations et garanties consenties par le Vendeur aux termes de la Promesse).

L'acquéreur sera tenu, solidairement avec la personne substituée ou désignée, de tous les engagements pris envers le Vendeur aux termes des présentes, notamment quant au paiement du Prix de Vente et des Frais.

Si la substitution n'est pas conforme aux stipulations qui précèdent, le Vendeur pourra considérer la substitution comme lui étant inopposable et considérer n'être lié qu'avec l'Acquéreur, signataire de la Promesse.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DE LA PROMESSE

Le Vendeur s'oblige à notifier à l'Acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la survenance d'un sinistre total ou partiel des BIENS ayant pour conséquence de déprécier significativement la valeur des BIENS et de rendre les BIENS impropre à leur destination, avant la signature de la Vente, et à lui fournir les informations en sa possession relatives audit sinistre dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la survenance du sinistre. Il s'oblige en outre à communiquer ultérieurement à l'Acquéreur, ou à son substitué, toutes informations complémentaires et tous documents au fur et à mesure de leur obtention.

Si un tel sinistre frappait les BIENS durant la durée de validité de la Promesse, l'Acquéreur aurait la faculté :

a- En cas de sinistre total entraînant la disparition des BIENS :

Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ; la Promesse étant caduque sans indemnité de part ni d'autre et le Dépôt de Garantie versé sera restitué à l'Acquéreur ;

Soit de poursuivre l'acquisition des BIENS, et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le Vendeur entend que dans cette hypothèse l'Acquéreur soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

b- En cas de sinistre partiel ayant pour conséquence de déprécier significativement la valeur des BIENS et de rendre les BIENS impropre à leur destination :

soit reprendre purement et simplement sa liberté sans indemnité, et la Promesse sera caduque et le Dépôt de Garantie versé sera restitué à l'Acquéreur ;

Soit de maintenir l'acquisition des BIENS alors sinistré et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le vendeur entend que dans cette hypothèse l'acquéreur soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Dans l'hypothèse où les BIENS feraient l'objet d'un sinistre partiel ne répondant pas au critère visé ci-dessus, l'Acquéreur sera tenu de signer l'Acte Authentique de Vente et fera son affaire personnelle de l'état des BIENS sinistrés et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre partiel intervenu.

En cas d'acquisition des BIENS sinistrés, après destruction partielle dans le cas d'un sinistre répondant aux conditions ci-dessus stipulées, les indemnités d'assurance que le Vendeur serait en droit de recevoir au titre des BIENS (indemnités de construction) seront intégralement versées à l'Acquéreur. A cet effet, le Vendeur s'engage à subroger l'Acquéreur dans tous ses droits et obligations au titre de la ou des polices d'assurance souscrite(s) couvrant les BIENS sinistrés ou à lui céder toutes les indemnités d'assurance.

Le Vendeur et l'Acquéreur feront en sorte que les dispositions nécessaires soient prises afin que la compagnie d'assurance soit tenue, en cas de survenance d'un sinistre, de verser les indemnités directement et exclusivement entre les mains de l'Acquéreur en cas d'acquisition par ce dernier.

En tant que de besoin, le Vendeur indique que les BIENS sont assurés pour une valeur de reconstruction à neuf, qu'il est à jour du paiement des primes ; et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant les BIENS.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du Vendeur s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit Vendeur s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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

LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Eu égard à la qualité de l'Acquéreur ainsi qu'à la nature des BIENS, les présentes ne sont pas concernées par les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation applicables à compter du 1^{er} juin 2001.

CONFIDENTIALITE

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Promesse ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue à la Promesse, toute information de cette nature étant une "Information Confidentielle", sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

La présente clause est valable à compter de ce jour et pour une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique.

En cas de non respect de cette clause par l'une des parties, celle-ci sera redevable envers l'autre partie d'une indemnité forfaitaire de cinquante mille euros (50.000 €).

INVALIDITE D'UNE STIPULATION - CONTRADICTION ENTRE DOCUMENTS

Dans l'éventualité où l'une quelconque des stipulations de la Promesse est, devient ou est jugée nulle ou réputée non écrite, cette stipulation sera alors seule privée d'effet sans remettre en cause les autres stipulations de la Promesse.

Dans la mesure où l'une des stipulations des présentes serait en contradiction avec l'une quelconque des stipulations de l'un des accords antérieurs des Parties, les stipulations des présentes prévaudront entre les Parties.

ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Sauf où il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu de la Promesse devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte extrajudiciaire), ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise (en considération de la domiciliation des Parties), adressée au domicile élu des Parties (la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire).

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le Vendeur et l'Acquéreur reconnaissent être informés du contenu des articles 864, 1827, 1828, 1837, 1838, 1840 du Code Général des Impôts et de l'article 366 du Code pénal.

Le Vendeur et l'Acquéreur affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix de la vente éventuelle convenu.

Le Notaire de l'Acquéreur déclare en outre qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du Prix de Vente

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

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

Les Parties agissant dans un intérêt commun confèrent également tous pouvoir à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires d'omission ou de rectification d'annexe.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

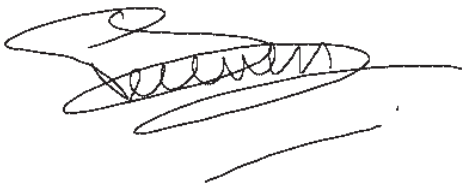


Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

<p>Mme PENVEN Leila représentant de la société dénommée SOCIETE NATIONALE D'EXPLOITATION INDUSTRIELLE DES TABACS ET ALLUMETTES a signé</p> <p>à REZE le 25 août 2017</p>	
<p>M. HUBERT Sébastien représentant de la société dénommée LIDL a signé</p> <p>à REZE le 25 août 2017</p>	
<p>M. HAMY François représentant de la société dénommée LIDL a signé</p> <p>à REZE le 25 août 2017</p>	
<p>et le notaire Me THOMAS THIERRY a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE VINGT CINQ AOÛT</p>	