



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Vente à la Société Pôle Médical

DEL-2017-098

Numéro de la délibération : 2017/098

Nomenclature ACTES : Domaine et patrimoine, aliénations

Information relative à l'environnement : oui/non

Date de réunion du conseil : 20/11/2017

Date de convocation du conseil : 14/11/2017

Date d'affichage de la convocation : 14/11/2017

Début de la séance du conseil : 19 heures

Présidente de séance : Mme Christine LE STRAT

Secrétaire de séance : M. Paul LE GUERNIC

Étaient présents : M. Christophe BELLER, M. Loïc BURBAN, Mme Émilie CRAMET, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Elisabeth JOUNEAUX-PÉDRONO, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Paul LE GUERNIC, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, M. Christophe MARCHAND, M. François-Denis MOUHAOU, Mme Soizic PERRAULT, M. Alain PIERRE, Mme Claudine RAULT, M. Eric SEGUET.

Étaient représentés : M. Philippe AMOURETTE par M. Yann LORCY, Mme Madeleine JOUANDET par Mme Emmanuelle LE BRIGAND, Mme Laurence KERSUZAN par M. Christophe BELLER, Mme Véronique LE BOURJOIS par M. Hervé JESTIN, M. Jacques PÉRAN par Mme Alexandra LE NY

Étaient absents excusés : Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, Mme Maryvonne LE TUTOUR, M. Eddy RENAULT.

Vente à la Société Pôle Médical

Rapport de Mme la MAIRE

Le projet de pôle médical a été initié en 2015, à l'occasion d'échanges avec le promoteur Campen Construction, qui a constitué à cette fin la société pôle Médical, et la CPAM.

La Ville l'a accompagné dès l'origine en réaffirmant son intérêt à ce qu'il soit réalisé dans le centre de Pontivy afin d'y maintenir cette activité majeure.

Il a commencé à se matérialiser fin 2015 par la validation des professionnels de santé, puis en 2016 par le dépôt d'un permis de construire.

Au cours du processus, l'acquisition du site a donné lieu à une nouvelle évaluation de France Domaines, qui s'est avérée nettement supérieure à l'évaluation initiale.

La négociation entre les parties prenantes n'ayant pas permis de faire évoluer positivement la situation, la Ville s'est posée en interlocutrice directe de la CPAM en vue d'une revente au porteur de projet.

Cette acquisition vient d'être soumise au conseil municipal.

Pour rappel, le site est constitué par un ensemble immobilier, cadastré BD 165 pour une superficie de 1 503 m², sis à l'angle de la rue Nationale numéros 99 et 101 et de la rue d'Iéna numéro 20, avec la rue Jullien numéros 4 et 6, et comprenant :

I - Un bâtiment principal à usage administratif aspecté rue Nationale et Jullien, construit en pierre couvert en ardoise avec soubassement et corniche en granit,

II - Un petit bâtiment construit en pierre et couvert en ardoise avec une pièce en rez-de-chaussée et une autre au-dessus.

Une cour goudronnée accessible aux véhicules à partir de la rue Jullien.

III - A l'est de ces divers bâtiments, un jardin clos de murs avec un grand garage donnant sur la rue d'Iéna : terrain d'assiette du projet de bâtiments neufs.

Le prix de vente, confirmé par France Domaines dans un avis rendu le 16/10/17, est fixé à 531 000 €, frais liés à l'acte en sus.

Cette vente est notamment assortie d'une condition de maintien dans les lieux à titre gratuit au bénéfice de la CPAM, pour une durée de 18 mois, impliquant un paiement différé du prix à la Ville, pour une durée équivalente.

Elle est également assortie d'une stipulation de pénalité de 50 000 €, et d'une obligation de produire une garantie bancaire.

Nous vous proposons :

- D'émettre un avis favorable au projet d'acte ci annexé
- D'autoriser la Maire à le signer ainsi que tous actes se rapportant à ce dossier, sous réserve de production d'une garantie bancaire par l'acquéreur.

La délibération est adoptée par 25 voix pour et 5 abstentions.

Ont voté pour : M. Philippe AMOURETTE, M. Christophe BELLER, Mme Émilie CRAMET, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Véronique LE BOURJOIS, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Paul LE GUERNIC, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Sylvie LEPLEUX, M. Yann LORCY, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉРАН, Mme Soizic PERRAULT, M. Alain PIERRE, Mme Claudine RAULT, M. Eric SEGUET.

Se sont abstenus : M. Loïc BURBAN, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Elisabeth JOUNEAUX-PÉDRONO, Mme Laurence LORANS, M. Christophe MARCHAND.

Fait à Pontivy, le 21 novembre 2017

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée au recueil des actes administratifs le :

Certifiée exécutoire

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

100499901/AR/ELG

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le

A PONTIVY (Morbihan), en l'Office notarial ci-après nommé,

Maître Arnaud de RENEVILLE, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Arnaud de RENEVILLE et Laurent GUILLOU, Notaires associés», titulaire d'un Office notarial à PONTIVY (Morbihan), 61, rue Nationale, avec un bureau annexe à CLEGUEREC (Morbihan), 6, place Pobéguin,

A reçu le présent acte authentique contenant :

PROMESSE DE VENTE

A la requête de :

PROMETTANT

La **VILLE de PONTIVY**, personne morale de droit public située dans le département du Morbihan, dont l'adresse est à PONTIVY CÉDEX (56306), 8 rue François Mitterrand, identifiée au SIREN sous le numéro 215601782.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **POLE MEDICAL**, Société par actions simplifiée au capital de 10000,00 €, dont le siège est à ARRADON (56610), 10 rue de Campen, identifiée au SIREN sous le numéro 820775963 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES.

QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée POLE MEDICAL acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

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

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La VILLE de PONTIVY est représentée à l'acte par Madame Christine LE STRAT, agissant en qualité de Maire de ladite Commune.

- La société dénommée POLE MEDICAL est représentée à l'acte par Monsieur Jacques LEMEILLE, agissant en qualité de Président de la société dénommée CAMPEN CONSTRUCTIONS, Société par actions simplifiée, elle-même Présidente de la société dénommée POLE MEDICAL, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 40 des Statuts de ladite Société,

Ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale des associés de la Société dénommée POLE MEDICAL dont une copie du procès-verbal certifiée conforme par le représentant de la société CAMPEN CONSTRUCTION est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le promettant et le bénéficiaire, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

En la commune de PONTIVY (MORBIHAN) 56300
99 rue Nationale

Un ensemble immobilier sis à l'angle de la rue Nationale numéros 99 et 101 et de la rue d'Iéna numéro 20, avec la rue Jullien numéros 4 et 6, comprenant :

I - Un bâtiment principal à usage administratif aspecté rue Nationale et Jullien, construit en pierre couvert en ardoise avec soubassement et corniche en granit, ayant :

- au sous-sol : caves sur environ la moitié de l'immeuble,
 - au rez-de-chaussée : bureaux et locaux à usage d'accueil du public,
 - au premier étage : bureaux,
 - au deuxième étage : greniers,
- Au sud, local à usage d'archives avec partie abritant la chaudière.
Tout à l'égout, chauffage central au gaz.

II - Un petit bâtiment construit en pierre et couvert en ardoise avec une pièce en rez-de-chaussée et une autre au-dessus.

Cour goudronnée accessible aux véhicules à partir de la rue Jullien.

III - A l'est de ces divers bâtiments, jardin clos de murs avec un grand garage donnant sur la rue d'Iéna : terrain sur lequel le BENEFICIAIRE projette d'édifier des bâtiments.

L'ensemble figurant à la matrice cadastrale sous la relation suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
BD	165	99 rue Nationale	00 ha 15 a 03 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est à usage professionnel de bureaux.

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le _____, à seize heures.

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

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

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

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

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

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Arnaud de RENEVILLE, Notaire à PONTIVY.

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.

CARENCE

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 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**.

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 **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

Il en résulte notamment que :

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

du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance, savoir :

- à compter du _____ en ce qui concerne le bâtiment principal situé à l'angle de la rue Nationale et de la rue Jullien, ledit bâtiment étant occupé à titre gratuit par la CPAM du MORBIHAN dans les conditions précisées ci-après ;
- à compter du jour de la constatation de la vente en la forme authentique pour le surplus de l'ensemble immobilier objet des présentes, par la prise de possession réelle, le **PROMETTANT** s'obligeant à rendre, pour cette date, le **BIEN** libre de toute location ou occupation, et s'obligeant à le débarrasser de tous meubles et objets quelconques non compris aux présentes à cette date.

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

Il est ici littéralement rapporté la convention passée entre la CPAM du MORBIHAN et la Ville de PONTIVY aux termes de l'acte contenant acquisition des biens objets des présentes, reçu par Maître Catherine MAIRE, notaire à VANNES, le

« Il y a lieu de préciser :

** Que le **PROMETTANT** gardera la jouissance du bâtiment principal et d'une bande de terrain située à l'arrière de celui-ci, permettant l'accessibilité PMR des usagers, le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du surplus de l'ensemble immobilier par la prise de possession réelle le jour de la vente,*

** Le coût des travaux d'adaptation aux normes d'accessibilité PMR des usagers seront à la charge du **BENEFICIAIRE**,*

** Le **PROMETTANT** devra rester assuré en qualité d'occupant, assumer les différentes charges liées à ce statut d'occupant, et restera redevable de la taxe foncière de l'année 2017. En revanche il ne sera pas redevable des taxes foncières au titre des années suivantes,*

** En cas de cession du bien par la commune de PONTIVY au cours des 18 mois suivant la date d'acquisition, la CPAM gardera la jouissance du bâtiment principal et de la bande de terrain située à l'arrière du bâtiment. Dans cette hypothèse, la commune de PONTIVY devra le prévoir dans l'acte de vente.*

*Les parties conviennent de ne stipuler ni indemnité forfaitaire par jour de retard en cas de non libération des lieux dans le délai convenu par le **PROMETTANT** ni séquestre d'une partie du prix de la vente à la sûreté des engagements pris ci-dessus.*

A l'issue de la période de 18 mois de différé de jouissance, pour le cas où le bâtiment n'aurait pas été libéré de toute occupation, un bail professionnel devra être conclu entre les parties moyennant un loyer mensuel de 3.200 euros, lequel bail prévoira le remboursement de la taxe foncière, le cas échéant au prorata de la durée de location au cours de l'année.

*Par ailleurs, les parties conviennent que les travaux éventuels et l'entretien du bien pendant la période de jouissance différée incomberont en totalité au **PROMETTANT**.*

*En outre, les parties conviennent expressément que le **PROMETTANT** n'effectuera aucune remise en état de l'immeuble lors de la libération des lieux. »*

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à respecter en tous points les obligations contractées aux termes de la convention ci-dessus par la VILLE de PONTIVY.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CINQ CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (531.000,00 EUR)** qui sera payable à terme, au plus tard le .

Ledit prix s'appliquant, savoir :

- au bien décrit sous le - I - au paragraphe « DESIGNATION » pour CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180 000,00 €),
- au bien décrit sous le - II - au paragraphe « DESIGNATION » pour QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 €),
- au bien décrit sous le - III - au paragraphe « DESIGNATION » pour TROIS CENT ONZE MILLE EUROS (311 000,00 €),

Le prix ne sera productif d'aucun intérêt.

A la garantie du paiement du prix, au cas de réalisation, il sera fait réserve du privilège de vendeur et de l'action résolutoire.

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE**, alors ACQUEREUR, financerait partie de son prix au moyen de prêts qui lui seraient consentis par des Etablissements Financiers exigeant à la garantie de ces prêts une inscription hypothécaire, le **PROMETTANT** accepte dès à présent, que lesdits Etablissements Financiers viennent en premier rang, et accepte de renoncer à son action résolutoire aussi longtemps que les prêts consentis par lesdits Etablissements ne seraient pas remboursés.

FRAIS

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

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

COÛT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	531000,00 EUR
Frais de la vente	9000,00 EUR

Frais de négociation	néant
Ensemble	<u>540000,00 EUR</u>
FINANCEMENT	
Fonds empruntés	
Fonds personnels	<u>540000,00 EUR</u>
Ensemble CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS	<u><u>540000,00 EUR</u></u>

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR).

De convention expresse entre les **PARTIES**, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** s'oblige irrévocablement au versement de l'indemnité non réductible ci-dessus stipulée au **PROMETTANT**, à première demande de ce dernier et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme resterait due 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 prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, le **PROMETTANT** ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devra verser au **BENEFICIAIRE** la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

CAUTION BANCAIRE

Le **BENEFICIAIRE** devra remettre au **PROMETTANT** au plus tard le une caution bancaire avec renonciation aux bénéfices de division et discussion émanant d'une banque notoirement solvable ayant son siège social en France, d'un montant de CINQ CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (531.000,00 EUR), visant à garantir le paiement à terme du prix de vente où le cas échéant le paiement de la pénalité stipulée ci-dessus.

Cette caution bancaire deviendra caduque de plein droit au jour du versement des fonds par le **PROMETTANT** devenu **ACQUEREUR**.

La caution bancaire devra être valable pour un délai excédant d'un mois le délai prévu ci-dessus pour le versement du prix de vente.

En cas de défaut de remise par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT de ladite caution dans le délai prévu, la présente promesse sera automatiquement caduque.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

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

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFCIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFCIAIRE** entend donner.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFCIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

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

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Il a été convenu aux termes de l'acte contenant vente par la CPAM du MORBIHAN à la VILLE de PONTIVY sus relaté ce qui suit littéralement rapporté :

« La taxe foncière de l'année 2017 restera à la charge du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** remboursera à l'**ACQUEREUR** le montant de la taxe foncière calculé au *pro rata temporis* pour la période allant du 1^{er} janvier 2018 jusqu'à la libération de l'immeuble par le **VENDEUR**. »

Le **BENEFICIAIRE** prend acte de l'engagement de la CPAM du MORBIHAN.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures.

Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par le **BENEFICIAIRE**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré à la société dénommée « SAS CAMPEN CONSTRUCTIONS » le 29 juillet 2016 par le Maire de la commune de PONTIVY sous le numéro PC 56178 16 X0012.

Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté :

«

MAIRIE PONTIVY	<u>PERMIS DE CONSTRUIRE avec prescriptions</u> <u>Délivré par le Maire au nom de la Commune</u>	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le	06/04/2016	N° PC 56178 16 X0012
Complétée le	22/04/2016	Surface plancher
Par	SAS CAMPEN CONSTRUCTIONS	autorisée : 1 570 m ²
Demeurant	10 rue Campen 56610 ARRADON	Destination : bureaux
Représenté par	Monsieur LEMEILLE Jacques	
Pour	Création d'un ensemble de bureaux et réhabilitation d'une construction existante en bureaux. Démolition de garages	
Sur un terrain sis	99 rue Nationale 56300 PONTIVY	

« La Maire,
Vu la demande susvisée ;

*Vu le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 ;
 Vu le code l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 08/11/2006, modifié les 12/12/2007 et 03/10/2012 et révisé le 03/04/13 ;
 Vu le code du patrimoine et notamment les articles L642-6 et suivants relatifs aux Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;
 Vu les délibérations du conseil municipal du 30/06/2014 et du 29/09/2014 créant l'AVAP sur le territoire de la commune ;
 Vu l'avis favorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/05/2016 ;
 Vu la convention de concession de places de stationnement avec la Ville de Pontivy
 Vu l'accord avec prescriptions pour l'autorisation de travaux au titre de l'accessibilité et de la sécurité (AT5617816X0012) pris par arrêté en date du 28/07/2016 ;*

ARRETE

Article 1 : *Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, avec les surfaces y figurant, sous réserve de respecter les prescriptions contenues dans les articles ci-après.*

Article 2 : *Les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France devront être respectées :*

- *supprimer les châssis de toit, à remplacer par des bandes éclairantes en façades Sud et Nord*
- *supprimer l'effet panneau vertical sur la façade Nord*
- *le parapet de rampe PMR sera à couronnement horizontal*
- *préciser le traitement des pignons vitrés au 50ème, notamment l'encadrement en zinc qui ne doit pas être massif*
- *présenter la restauration du petit bâtiment conservé (50ème)
(voir esquisse jointe)*

Article 3 : *La présente autorisation vaut également permis de démolir pour le bâtiment décrit au cadre 6 de la demande susvisée. En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne peuvent être entrepris avant la fin du délai de 15 jours à compter de la date de notification du présent arrêté.*

Article 4 : *Les frais de raccordement et de branchement aux divers réseaux seront à la charge du demandeur.*

Article 5 : *Le rejet des eaux pluviales provenant des aires de stationnement devra être soumis à un prétraitement adapté (présenter le choix du matériel avant réalisation) art Ua4 du PLU.*

*PONTIVY, le 29 juillet 2016
 P/ La Maire, Le Premier Adjoint, Yann LORCY. »*

Une copie de ce permis est annexée.

Ce permis est définitif et en cours de validité.

TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Un arrêté de transfert de permis de construire a été délivré au **BENEFICIAIRE** le 24 novembre 2016 par le Maire de la commune de PONTIVY sous le numéro PC 56178 16 X0012 T01.

Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté :

«

MAIRIE PONTIVY	<u>PERMIS DE CONSTRUIRE avec prescriptions</u> <u>Délivré par le Maire au nom de la Commune</u>	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le	09/11/2016	N° PC 56178 16 X0012
Par Demeurant	SAS CAMPEN CONSTRUCTIONS 10 rue Campen 56610 ARRADON	Surface plancher autorisée : 1 570 m ² Destination : bureaux
Représenté par	Monsieur LEMEILLE Jacques	
Pour	Transfert du permis de construire de la SAS CAMPEN CONSTRUCTIONS à la SAS POLE MEDICAL	
Sur un terrain sis	99 rue Nationale 56300 PONTIVY	

« La Maire,
Vu la demande susvisée ;
Vu le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 ;
Vu le code l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R.421-1
et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 08/11/2006, modifié les
12/12/2007 et 03/10/2012 et révisé le 03/04/13 ;
Vu le permis de construire d'origine délivré le 29/07/2016 à la SAS CAMPEN
CONSTRUCTIONS pour le projet décrit dans la demande susvisée ;
Vu la demande de transfert présentée par la SAS CAMPEN CONSTRUCTIONS
le 9/11/2016 au profit de la SAS POLE MEDICAL ;

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire dont la SAS CAMPEN CONSTRUCTIONS est titulaire est TRANSFERE au bénéfice de la SAS POLE MEDICAL.

Article 2 : Le présent arrêté ne modifie par la période de validité du permis d'origine dont toutes les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

PONTIVY, le 24 novembre 2016
P/ La Maire, l'Adjoint à l'urbanisme, au développement durable, aux déplacements et à l'habitat, François-Denis MOUHAOU. »

- Information relative à la construction - aux aménagements et aux transformations

Dispositions générales :

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Raccordement aux réseaux :

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

Assurance-construction :

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale,

ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

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

Conservation des factures des travaux :

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

Réglementation « Etablissement recevant du public »

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle eu égard à l'exploitation qu'il entend faire des lieux dont il s'agit.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois

Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le cabinet d'expertises "PAROLES D'EXPERTS IMMOBILIERS" sis à VANNES (56000), 5 passage Saint Tropez, le 19 décembre 2016, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission de repérage décrit en tête de rapport, il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante.

N° local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Méthode	Etat de dégradation
12	Entrée secondaire	RDC	Planchers	Sol	Dalles de sol vinyles-amiante et colle noire	Résultat d'analyse	Matériau non dégradé
35	Placard 1 couloir 3	1 ^{er}	Planchers	Sol	Dalles de sol vinyles-amiante et colle noire	Résultat d'analyse	Matériau non dégradé
41	Ordinateur	1 ^{er}	Planchers	Sol	Dalles de sol vinyles-amiante et colle noire	Résultat d'analyse	Matériau dégradé
58	Combles 2 (centre)	2 ^{eme}	Conduits de fluide	Mur B	Conduit fibre ciment	Jugement personnel	Matériau non dégradé
58	Combles 2 (centre)	2 ^{eme}	Conduits de fluide	Mur E	Conduit fibre ciment	Jugement personnel	Matériau non dégradé

-> Recommandation(s) au propriétaire

EP – Evaluation Périodique							
N° local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit		
12	Entrée secondaire	RDC	Planchers	Sol	Dalles de sol vinyles-amiante et colle noire		
35	Placard 1 couloir 3	1 ^{er}	Planchers	Sol	Dalles de sol vinyles-amiante et colle noire		
41	Ordinateur	1 ^{er}	Planchers	Sol	Dalles de sol vinyles-amiante et colle noire		
58	Combles (centre)	2	Conduits de fluide	Mur B	Conduit fibre ciment		

»

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Etat parasitaire

Un état parasitaire délivré par le cabinet d'expertises "Odicée" sis à PONTIVY Cedex (56305), 13 rue de Rivoli, le 11 octobre 2017, est annexé. (Annexe n°)

Les conclusions sont les suivantes : "**Le présent examen fait état de présence d'indices de parasites le jour de la visite.**"

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage professionnel.

Il n'y a pas lieu à produire de diagnostic de l'installation de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage professionnel.

Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi à titre informatif par le cabinet d'expertises "PAROLES D'EXPERTS IMMOBILIERS" sis à VANNES (56000), 5 passage Saint Tropez, le 19 décembre 2016, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

" Consommations annuelles par énergie :

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Consommation conventionnelle	188 kWh/m².an
Classement	D

Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Estimation des émissions	29 kgegCO₂/m².an
Classement	D

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **PROMETTANT** des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE avec mention" qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique pour des immeubles entiers (habitation, locaux commerciaux, industriels, agricoles...).

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare :

- que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le **BENEFICIAIRE**, 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 et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de cette installation et ne pas vouloir soumettre la vente à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat de conformité de cette installation.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques délivré le fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

Bien que la commune de PONTIVY soit dotée d'un plan de prévention des risques, au titre du risque inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2005 modifié le 29 octobre 2014, l'**IMMEUBLE** en cause n'est pas compris dans ladite zone, ainsi déclaré par le **VENDEUR** qui s'oblige à en justifier à l'**ACQUEREUR** par un extrait du P.P.R.I du Blavet Amont, carte des aléas de la commune de PONTIVY, planche 4/8.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone faible (II).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

- 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).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

> En ce qui concerne les articles I et II figurant au paragraphe « DESIGNATION »

Le **BENEFICIAIRE** déclare souscrire au régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.
- Que son numéro SIREN est le 820 775 963.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G IV bis du Code général des impôts.
- Enfin, qu'il ne pourra, en vertu de l'article 52 de la loi du 29 janvier 1993, céder à titre onéreux les droits qui lui sont conférés par les présentes.

> En ce qui concerne l'article III figurant au paragraphe « DESIGNATION »

Le **PROMETTANT** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le **PROMETTANT** fournira au notaire le montant.

Le **PROMETTANT**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de PONTIVY.

Le **BENEFICIAIRE** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un ensemble de bâtiments.

Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification des constructions.

Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN** vendu, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN**: chauffage, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les parties se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cent euros (100,00 eur).

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

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

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

février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable.

En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

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

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

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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