

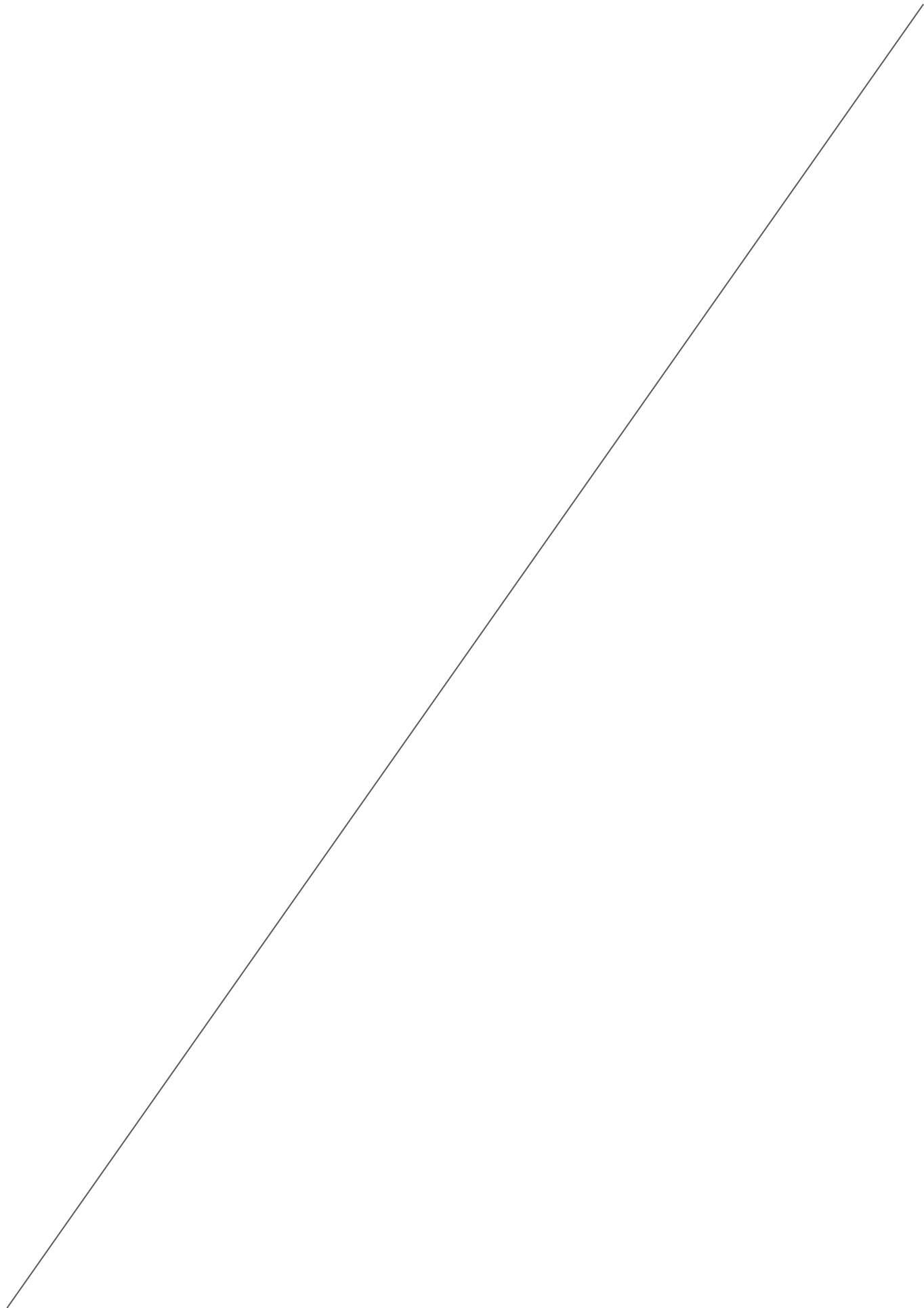
DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE

Etape 3.3 – Maitrise foncière



Renouvellement et extension de la sablière du
Grand Coiscault à Vallons-de-l'Erdre (44) porté par
la SOCIÉTÉ DES DRAGAGES D'ANCENIS

AVRIL 2024



➤ IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES DES PARCELLES DU PROJET

Les propriétaires des différentes parcelles du projet sont identifiés dans le tableau suivant :

Commune	Section	Numéro	Superficie cadastrale en m²	Superficie concernée par le projet en m²	Propriétaire
Vallons-de-l'Erdre (44)	191 ZX	13	54 495	54 495	SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS
		14	64 979	64 979	
		18pp	182 347	181 416	
		19	29 686	29 686	
		22	24 168	24 168	
		26pp	98 770	80 729	Mme PERROIN
		29	100 004	100 004	SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS
		32	2 216	2 216	
		33	2 212	2 212	
		Extrémité du chemin rural n°15 dit « du Pas du Gué »		678	
	191 ZS	7pp	250 580	182 716	
		8	62 003	62 003	
Superficie totale :				785 302	m²

➤ ATTESTATION DE MAITRISE FONCIERE

Le tableau suivant précise, pour chaque parcelle du projet, l'attestation de maitrise foncière associée :

Section et numéro	Propriétaire	Attestation
191 ZS 7	SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS	Attestation n°1 – Matrice cadastrale SDA de 2023
191 ZX 14		
191 ZX 18		
191 ZX 19		
191 ZX 22		
191 ZX 29		
191 ZX 26	Mme PERROIN	Attestation n°2 – contrat de forage du 2 novembre 2010
191 ZS 8	SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS	Attestation n°3 – compromis de vente du 29 janvier 2020 Attestation n°3 bis – bail à ferme du 1 ^{er} septembre 2006
191 ZX 13		Attestation n°4 – promesse unilatérale de vente du 7 juillet 2021
191 ZX 32		Attestation n°5 – acte de vente du 5 avril 2022
191 ZX 33		
Extrémité du chemin rural n°15		Attestation n°6 – attestation de vente du 19 mars 2024

Les attestations de maitrise foncière sont présentées dans l'ordre (de n°1 à n°6) ci-après.

▪ **Précisions concernant la parcelle 191 ZS 8**

L'attestation n°3 est un « compromis authentique de vente rural ». Le compromis de vente, aussi appelé promesse synallagmatique de vente, « vaut vente » dès lors « qu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix » conformément à l'article 1589 du Code Civil.

En ce sens, la SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS peut être considérée dès à présent comme propriétaire de la parcelle 191 ZS 8. Conformément aux conditions suspensives prévues (p.5 et 6), la SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS ne pourra cependant disposer des terrains qu'après obtention de l'autorisation préfectorale d'étendre la sablière du Grand Coiscault.

Dans l'éventualité où l'autorisation préfectorale ne serait pas obtenue, la condition suspensive ne serait pas levée et la parcelle 191 ZS 8 demeurerait propriété des consorts HAMON.

Comme mentionné dans le volet « occupation antérieure » (p.3 et 4) du compromis de vente :

- La parcelle ZS 8 est louée depuis le 1^{er} novembre 1997 par bail verbal à l'exploitation agricole du GAEC DU PATIS domiciliée au Patis – Bonnœuvre – 44450 Vallons-de-l'Erdre.
- Ce bail verbal a été remplacé par un bail à ferme (bail écrit) en date du 1^{er} septembre 2006 qui stipule se conformer aux dispositions du Code Rural concernant le droit de résiliation. Or le Code Rural prévoit à l'article L411-47 qu'un propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement d'un bail rural doit le notifier à l'exploitant agricole au moins 18 mois avant.

En outre, et comme détaillé au chapitre II.2.2 de l'étude d'impact :

- Le GAEC DU PATIS (M. Hamon) cessera son activité agricole dans environ 2 ans.
- La SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS laissera la parcelle ZS 8 à disposition de M. Jérémy CHESNEAU, exploitant agricole, suite au départ en retraite de M. Hamon et jusqu'à la mise en exploitation de la parcelle ZS 8 prévue en phase 3 (période 10-15 ans). M. CHESNEAU est d'ores et déjà prévenu de la mise en exploitation prévue de la parcelle.

Le bail à ferme de 2006 a été renouvelé une première fois pour 9 ans le 1^{er} septembre 2015, et ce, jusqu'en 2024. Il sera prochainement renouvelé pour 9 années supplémentaires jusqu'au 31 août 2033. De fait, la SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS donnera congé à M. Jérémy CHESNEAU au plus tard le 29 février 2032 afin de pouvoir démarrer l'extraction sur cette parcelle en phase 3 (période 10-15 ans) comme le prévoit le phasage d'exploitation.

▪ **Précisions concernant la parcelle 191 ZX 13**

L'attestation n°4 est une « promesse unilatérale de vente de terrain » qui « vaut vente » conformément à l'article 1589 du Code Civil. En ce sens, la SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS peut être considérée dès à présent comme propriétaire de la parcelle 191 ZX 13.

Conformément aux conditions suspensives prévues (p.8), la SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS ne pourra cependant disposer des terrains qu'après obtention de l'autorisation préfectorale d'étendre la sablière du Grand Coiscault.

Dans l'éventualité où l'autorisation préfectorale ne serait pas obtenue, la condition suspensive ne serait pas levée et la parcelle 191 ZX 13 demeurerait propriété de M. et Mme. GAUTIER.

Comme mentionné dans le volet « situation locative » (p.5) de la promesse unilatérale de vente :

- La parcelle ZX 13 est actuellement louée par M. Jérémy CHESNEAU, exploitant agricole, domicilié au Pas du Gué – Saint-Sulpice-des-Landes – 44450 Vallons-de-l'Erdre.
- Ce bail sera résilié à la signature de l'acte définitif de vente dès lors que l'ensemble des conditions suspensives prévues auront été levées.

En outre, et comme détaillé au chapitre II.2.2 de l'étude d'impact, La SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS laissera la parcelle ZX 13 à disposition de M. Jérémy CHESNEAU jusqu'à sa mise en exploitation prévue en phase 6 (période 25-30 ans). M. CHESNEAU est d'ores et déjà prévenu de la mise en exploitation prévue de la parcelle.

ANNEE DE MAJ 2022 DEP DIR 44 0 COM 180 VALLONS-DE-L'ERDRE

TRES 040

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO
COMMUNAL +00418
 Propriétaire
 44670 JUIGNE-DES-MOUTIERS
 PBFM8K
 SAS SOCIÉTÉ DES DRAGAGE D'ANCENIS

PROPRIÉTÉS NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION														LIVRE FONCIER			
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet
								191A	A	J	01		13 55	17,36	C	TA		3,47	20		
															GC	TA		3,47	20		
															TS	TA		17,36	100		
								191A	B	S			8 05	0							
11	191 H	167		LE GRAND COIQUAULT	D668			1 191A		S			27 25	0							
99	191 ZH	59		PIECE DE PINE	E061			1 191A		S			3 11 94	0							
99	191 ZH	61		PIECE DE PINE	E061			1 191A		T	03		55 66	25,45	C	TA		5,09	20		
															GC	TA		5,09	20		
															TS	TA		25,45	100		
99	191 ZS	3		PRE DES RIVIERES	E482			1					3 28 70								
								191A	J	P	02		1 64 35	127,93	C	TA		25,59	20		
															GC	TA		25,59	20		
															TS	TA		127,93	100		
								191A	K	P	03		1 64 35	90,3	C	TA		18,06	20		
															GC	TA		18,06	20		
															TS	TA		90,3	100		
99	191 ZS	4		LE PONT DU JONC	E201			1					4 61 73								
								191A	J	P	03		2 30 86	126,85	C	TA		25,37	20		
															GC	TA		25,37	20		
															TS	TA		126,85	100		
								191A	K	P	04		2 30 87	69,77	C	TA		13,95	20		
															GC	TA		13,95	20		
															TS	TA		69,77	100		
99	191 ZS	5		PIECE DE LA VALLEE	E049			1 191A		BS	02		86 94	5	C	TA		1	20		
															GC	TA		1	20		
															TS	TA		5	100		
99	191 ZS	6		PIECE DE LA VALLEE	E049			1 191A		T	02		1 82 44	125,23	C	TA		25,05	20		
															GC	TA		25,05	20		
															TS	TA		125,23	100		
99	191 ZS	7		PIECE DE LA VALLEE	E049			1					25 05 80								
								191A	A	T	03		6 40 65	293,09	C	TA		58,62	20		
															GC	TA		58,62	20		
															TS	TA		293,09	100		
								191A	BJ	T	03		3 18 50	145,71	C	TA		29,14	20		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 2

ANNÉE DE MAJ 2022 DEP DIR 44 0 COM 180 VALLONS-DE-L'ERDRE

TRES 040

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO
COMMUNAL +00418
 Propriétaire
 44670 JUIGNE-DES-MOUTIERS
 PBFM8K
 SAS SOCIÉTÉ DES DRAGAGE D'ANCENIS

PROPRIÉTÉS NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION										LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet
99	191 ZX	14	LES VALLEES	E440			1	191A	BK	T	04		3 18 51	96,23	GC	TA		29,14	20		
															TS	TA		145,71	100		
															C	TA		19,25	20		
															GC	TA		19,25	20		
								191A	C	T	02		12 28 14	843,04	TS	TA		96,23	100		
															C	TA		168,61	20		
															GC	TA		168,61	20		
															TS	TA		843,04	100		
								191A	A	T	04		6 49 79	21,25	C	TA		4,25	20		
															GC	TA		4,25	20		
															TS	TA		21,25	100		
															191A	B	T	01		3 56 28	358,82
GC	TA		71,76	20																	
TS	TA		358,82	100																	
191A	C	T	02		2 23 13	153,17	C	TA		30,63	20										
GC							TA		30,63	20											
TS							TA		153,17	100											
99							191 ZX	15	LES CADOUCHERES	D384		1	191A		T	02		74 01	50,81	C	TA
GC	TA		10,16	20																	
TS	TA		50,81	100																	
99	191 ZX	18	LES CADOUCHERES	D384		1														191A	A
GC							TA		70,29	20											
TS							TA		351,45	100											
191A							B	T	02		11 02 90	757,08	C	TA		151,42	20				
GC													TA		151,42	20					
TS													TA		757,08	100					
191A													C	P	04		1 65 90	50,13	C	TA	
GC							TA		10,03	20											
TS							TA		50,13	100											
191A							D	BS	02		98 94	5,68							C	TA	
GC													TA		1,14	20					
TS													TA		5,68	100					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 3

NUMERO
COMMUNAL +00418

DESIGNATION DES PROPRIETES						PROPRIETES NON BATIES								EVALUATION							LIVRE FONCIER	
AN	SECTION N°	PLAN N°	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE H A A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet	
								191A	E	T	04		94 72	28,62	C	TA		5,72	20			
															GC	TA		5,72	20			
															TS	TA		28,62	100			
								191A	F	E	01		12 04	4,41	C	TA		0,88	20			
															GC	TA		0,88	20			
															TS	TA		4,41	100			
99	191 ZX	19		LES CADOUCHERES	D384		1	191A		P	04		2 96 86	89,71	C	TA		17,94	20			
															GC	TA		17,94	20			
															TS	TA		89,71	100			
00	191 ZX	22		LES CADOUCHERES	D384		1	191A		T	03		2 41 68	110,57	C	TA		22,11	20			
															GC	TA		22,11	20			
															TS	TA		110,57	100			
00	191 ZX	29		LES CADOUCHERES	D384	0023	1						10 00 04									
								191A	A	T	01		8 29 43	835,34	C	TA		167,07	20			
															GC	TA		167,07	20			
															TS	TA		835,34	100			
								191A	B	P	02		1 70 61	132,81	C	TA		26,56	20			
															GC	TA		26,56	20			
															TS	TA		132,81	100			
	H A A CA	REV IMPOSABLE	4916 EUR	COM	R EXO	983 EUR						R EXO		4916 EUR								
CONT	80 67 91				R IMP	3933 EUR						TAXE AD										
												R IMP		0 EUR				MAJ TC			0 EUR	

file:///C:/Users/y.leveque/Desktop/RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ.180ZX14.html

CONVENTION DE FORTAGE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Marie-Annick PERROIN, née Gauthier, demeurant au lieu dit "la Barre " à Mésanger en Loire Atlantique, agissant en sa qualité de propriétaire, et le cas échéant ses ayants droits,

ci-après dénommée : la propriétaire

D'une part,

ET :

La S.D.A., société de dragages d'Ancenis, S.A.R.L. au capital de 76 834 €, dont le siège social est situé à l'Ile verte à Ancenis en Loire atlantique et représentée par son co-gérant, Monsieur Bernard HERVE,

ci-après dénommée : la société

D'autre part,

APRES AVOIR EXPOSE QUE :

La propriétaire, possède une parcelle située sur la commune de St Sulpice des Landes, cadastrée section ZX, numéro 26 au lieu dit le Grand Coiquau et d'une contenance totale de 9 ha 87 a 70 ca. (98 770 m2)

Cette parcelle contient dans son sous sol des matériaux sableux dont la société a obtenu un arrêté préfectoral en date du 24 septembre 1997, autorisant l'exploitation de ces matériaux sur une partie de la parcelle précitée.

Pour ce faire, une promesse de vente en date du 24 mai 1995 avait été signée entre la société et Monsieur Joseph GAUTHIER, précédent propriétaire au moment de la signature et père de la propriétaire actuelle. Les délais de réalisation de cette promesse n'ont pu être respectés et la vente n'a pu être réalisée.

Afin de régulariser cette situation, les parties conviennent de fixer les conditions, obligations de chacun, ainsi que les modalités d'exploitation dans une convention de fortage.

C'est pourquoi,

H

MAP

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

La propriétaire donne par la présente, à la Société, qui accepte, le droit exclusif d'extraire et de disposer de tous matériaux, contenus dans le sous sol de la parcelle cadastrée en section ZX, sous le numéro 26, commune de St Sulpice des Landes en Loire Atlantique d'une superficie de 98770 m² conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral d'exploitation.

La durée de la présente convention expirera le 24 septembre 2027, à la même date que l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter (valable 30 ans à compter du 24 septembre 1997). Etant précisé que si un nouvel arrêté venait modifier ou se substituer à celui en vigueur pour l'exploitation du gisement alors la date d'expiration viendrait à être modifiée dans les mêmes termes que celle du nouvel arrêté.

Il est convenu entre les Parties que, en cas d'expiration du gisement, de cession ou de cessation de la Société, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans aucune indemnité de part et d'autre.

Il en sera de même en cas d'arrêté préfectoral interdisant la poursuite de l'exploitation jusqu'à son terme.

CONDITIONS

Cette convention est conclue aux conditions suivantes :

1° - La Société exploitera ladite sablière en bon père de famille, sans commettre ni souffrir qu'il y soit commis aucune malversation, sous peine d'en être personnellement responsable.

2° - La Société se conformera aux usages, règles et techniques professionnelles adoptés en la matière, selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif à l'exploitation de cette sablière. Elle pourra édifier sur les terrains faisant l'objet de la présente convention, toutes installations nécessaires à son exploitation.

3° - La Société sera seule et entièrement responsable de tous les accidents, dégâts, dommages qui résulteraient du fait de l'exploitation de la sablière, dans la limite de sa responsabilité légale.

Elle devra s'assurer convenablement auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances reconnues solvables contre tous ces risques d'accidents, d'incendie, ou autres, payer régulièrement les primes et en justifier l'acquit à toutes réquisitions de la propriétaire.

4° - La Société supportera tous les cas fortuits sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction du prix dont il sera ci-après décrit, pour pertes et dommages qu'elle pourra subir par suite de foudre, pluie, inondation, éboulements ou toutes autres causes que ce soit, ordinaires ou extraordinaires.

4

5° - La Société ne pourra céder tout ou partie de ses droits à la présente convention, sans le consentement exprès et par écrit de la propriétaire.

6° - Les taxes foncières seront à la charge de la propriétaire. Par contre, toutes les autres impositions, patentes, taxes diverses concernant l'exploitation de la sablière seront supportées par la société.

7° - La propriétaire ou ses ayants droits s'engagent pendant toute la durée de la convention à laisser la libre jouissance du sol et du sous sol des terrains à la société et à n'intervenir en aucune manière dans l'exploitation des terrains concédés.

8° - Dans l'attente de l'exploitation de la parcelle en carrière, la société pourra mettre à disposition tout ou partie des terrains à toute personne physique ou morale pour une exploitation agricole, afin entre autre d'en assurer l'entretien.

9° - les terrains seront remis en état et réaménagés conformément aux dispositions prescrites par l'arrêté préfectoral.

REDEVANCE DE FORETAGE

Ce droit d'exploitation du sous sol est accordé moyennant une indemnité annuelle déterminée proportionnellement au volume de matériaux extraits, c'est à dire :

par MÈTRE CUBE en place, extrait

Cette redevance correspond pour l'intégralité de son montant au prix d'acquisition des matériaux extraits.

Ce prix de _____ sera indexé au premier janvier de chaque année sur l'indice GRA de la profession, en prenant pour indice de base le dernier connu au jour de la signature de la présente soit celui de février 2010 à 111,7 (base 100 en Janvier 2006).

Une avance forfaitaire annuelle correspondant à l'extraction de vingt mille mètres cube sera versée au propriétaire en cas de sous exploitation.

Ces avances seront à valoir sur les volumes extraits ultérieurement et viendront en déduction des volumes réellement extraits.

Dans le cas où, à la suite d'une injonction administrative, la société serait obligée d'arrêter pour tout ou partie l'exploitation : les sommes déjà versées par elle, resteraient acquises au propriétaire. Mais, si ces sommes se révélaient d'un montant inférieur à celles dues en raison du cube extrait, la société verserait le solde dû au prorata du cube extrait. Les terrains étant alors repris par la propriétaire dans l'état où ils se trouveront à la date de cessation de l'exploitation après réaménagement des surfaces extraites.

tit

INDEMNITE POUR PERTE DE LOYER DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Dans l'attente de l'exploitation du sous sol, la Société versera au propriétaire une indemnité pour la perte du revenu que lui procurait le bail agricole. Le montant de cette indemnité sera aux mêmes conditions que celles du bail antérieur de cette parcelle.

MODALITES DE REGLEMENT

La redevance ou l'avance forfaitaire ainsi que l'indemnité seront payables trimestriellement, dès la prise de possession des terres par la société. Pour cela les terres devront être libres de toute occupation. La propriétaire faisant son affaire de la libération des terres.
Les règlements seront réalisés au plus tard le quinze du mois suivant la fin du trimestre dû, et adressés directement au propriétaire au domicile des présentes, ou en tout autres lieux qu'il lui plairait d'indiquer.

BESOINS PERSONNELS

L'entreprise fournira gratuitement à la propriétaire le sable, gravier ou terre végétal provenant de l'exploitation, pour ses besoins exclusivement personnel sans qu'elle puisse en faire une utilisation commerciale et sans, non plus qu'elle en fasse bénéficier une tierce personne.

SUIVI ET CONTRÔLE DE L'EXPLOITATION

La société a estimé le volume exploitable à environ 500 000 m³, d'après les relevés topographiques réalisés par son propre géomètre ainsi que le plan des sondages exécuté par le cabinet LITHOLOGIQUE, rédacteur de l'étude d'impact.

Toutefois après la signature de la présente et avant l'exploitation de la parcelle, un relevé topographique sera réalisé par un géomètre expert indépendant. Celui-ci établira un plan topo qui sera remis au propriétaire avant démarrage des travaux.

En cours d'exploitation, l'entreprise estimera les volumes extraits qu'elle transmettra au propriétaire et qui serviront à l'établissement de la redevance annuelle de forage.

En cas de contestation, la propriétaire pourra faire réaliser à ses frais un relevé contradictoire par un expert reconnu. Alors, l'entreprise établira le règlement du forage d'après les volumes de l'expert.

Pendant la durée d'exploitation de la parcelle, chaque mois, l'entreprise fournira le relevé des tonnages commercialisés le mois précédent. Et ce, jusqu'à la fin d'exploitation de la parcelle tel que définie ci-dessous.

H

FIN D'EXPLOITATION

En fin d'exploitation de la parcelle, un géomètre expert établira un relevé des volumes totaux extraits sur la parcelle.

Si les volumes extraits constatés sont supérieurs à ceux payés, alors la société paiera la différence.

Si les volumes extraits constatés sont inférieurs à ceux payés, la société ne pourra pas demander le remboursement du montant trop payé.

La société pourra alors notifier au propriétaire la fin d'exploitation de sa parcelle en carrière tel que prévu dans l'arrêté préfectoral, mettant ainsi fin aux avances forfaitaires semestrielles. Le propriétaire donnera alors un quitus de solde des comptes.

DROIT DE PREFERENCE

La propriétaire confère un droit de préférence au profit de la société pour le cas où, au cours du présent contrat, celle-ci déciderait de vendre tout ou partie des terrains de carrières désignés ci-dessus.

La propriétaire notifiera à la société les conditions de la vente : cette dernière devra faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence dans un délai d'un mois à compter de la notification.

PROMESSE DE VENTE

La propriétaire confère à la société le droit de devenir acquéreur de la parcelle à l'issue de l'exploitation tel que définie au paragraphe « Fin d'exploitation ». La société disposera alors d'une année pour notifier à la propriétaire le souhait de réaliser la vente. Si elle se réalise, la vente se fera au prix d'une fois et demie (1,5) le prix moyen de la terre agricole de même qualité sur la commune de St Sulpice des Landes ou environnante (donnée statistique de la chambre des notaires).

CLAUSE DE RESILIATION

Au cas où la société n'exécuterait pas les clauses et conditions mises à sa charge dans la présente convention, et notamment le paiement des indemnités semestrielles, selon les bases et délais prévus, les présentes seraient résiliées de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si bon semble à la propriétaire, un mois après un commandement ou une sommation de payer ou d'exécuter les clauses, demeuré infructueux, et ce, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

U

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

FRAIS

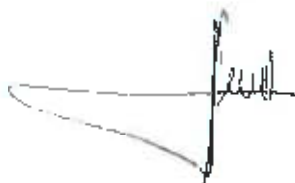
Tous les frais, droits et honoraires occasionnés par la présente convention, y compris ceux d'enregistrement éventuel, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge de la société, qui s'y oblige.

Fait en triple exemplaires à St Sulpice des Landes,

Le 2 novembre 2010

La propriétaire,
Madame PERROIN

Pour la Société S.D.A.,
Bernard HERVE



DOSSIER : HAMON CTS / SOCIETE DES DRAGAGES
D'ANCENIS
NUMERO DU DOSSIER :
NATURE : Compromis AUTH. de vente rurale
CLERC : SG

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT-NEUF JANVIER

Maître Antoine MICHEL, Notaire associé de la société civile professionnelle "Antoine MICHEL et Martial MANCHEC, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial", dont le siège est à RIAILLÉ (Loire-Atlantique), 6 rue des Chênes - Zone d'Activité Les Fuzeaux avec bureau annexe à VALLONS DE L'ERDRE (Loire-Atlantique), 3 rue des Platanes, SAINT MARS LA JAILLE,

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

Dans un but de simplification :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, 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 le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Eugène Henri Michel HAMON, retraité, et Madame Nicole Denise Marie Thérèse GAUTIER, retraitée, son épouse demeurant ensemble à VALLONS DE L'ERDRE (Loire-Atlantique) 26, La Rivière - SAINT MARS LA JAILLE.

Nés

Monsieur Eugène HAMON à BONNOEUVRE (Loire-Atlantique) le 27 septembre 1937.

Madame Nicole GAUTIER à ANCENIS (Loire-Atlantique) le 20 janvier 1944.

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT MARS LA JAILLE (Loire-Atlantique) le 26 septembre 1964.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

Madame Christine Marie Bernadette Denise HAMON, agent cabine à la poste, épouse de Monsieur Frédéric Hervé André OLIVRIE demeurant à NORT SUR ERDRE (Loire-Atlantique) 6 bis, rue des Mares Noires.

Née à NANTES (Loire-Atlantique) le 11 mai 1972.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT MARS LA JAILLE (Loire-Atlantique) le 3 septembre 1994.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

ACQUÉREUR

La Société dénommée SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 76.834,30 € ayant son siège social à JUIGNE DES MOUTIERS (Loire-Atlantique) Route d'Ancenis identifiée sous le numéro SIREN 857 804 660 RCS NANTES.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Eugène HAMON et Madame Nicole HAMON sont ici présents.

Madame Christine OLIVRIE est ici présente.

La Société dénommée SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS est ici représentée par la société dénommée G.H.F , Présidente et associée unique de ladite société, elle-même représentée par son Président Monsieur Bernard HERVE, spécialement habilitée à l'effet des présentes par délibération de ladite société en date du 22 janvier 2020, dont un procès-verbal demeurera ci-annexé après mention.

PROJET D'ACTE

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

CESSION DE CONTRAT

La présente convention étant consentie par le VENDEUR en considération de la personne de l'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité d'en céder le bénéfice à une tierce personne.

VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

DESIGNATION

Sur la commune de VALLONS DE L'ERDRE (Loire-Atlantique) Pièce de la Vallée - SAINT SULPICE DES LANDES

Une parcelle de terrain. figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
191	ZS	8	Pièce de la vallée	6	20	03

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

EFFET RELATIF

Procès-verbal de remembrement de la commune de SAINT SULPICE DES LANDES, publié au bureau des hypothèques de NANTES 2 le 17 octobre 1994, volume 1994 R, numéro 7 compte numéro 193.

Attribution par DONATION PARTAGE par les époux HAMON-GAUTIER suivant acte reçu par Maître MICHEL, Notaire à RIAILLE le 28 juillet 2012 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES 2 le 30 novembre 2012, volume 2012 P, numéro 14853, suivi d'une attestation rectificative, publiée le 25 janvier 2013, volume 2013 P, numéro 1228.

DESTINATION

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à l'activité d'exploitation de carrière.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

OCCUPATION ANTERIEURE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est loué au profit du GAEC DU PATIS, Le Pâtis BONNOEUVRE 44540 VALLONS DE L'ERDRE, moyennant un loyer annuel de 651,03 Euros, suivant bail verbal, depuis le 1^{er} novembre 1997.

L'ACQUEREUR s'oblige à délivrer au PRENEUR un congé pour changement de destination conformément aux articles L. 411-32 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime et à laisser la parcelle libre de tout location ou occupation.

L'indemnité due au PRENEUR sera payée par LE VENDEUR qui s'y oblige.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes

- dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur Eugène HAMON et Madame Nicole HAMON à concurrence de la moitié en usufruit chacun.

- appartient à :

Madame Christine OLIVRIE à concurrence de la totalité en nue-propiété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCIENTS à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de

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.

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix.....

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente à la date de ce jour d'environ....

Total égal à

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel et sous réserve qu'avant l'acte réitératif des présentes, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PLAN DE FINANCEMENT

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

FISCALITE

IMPÔTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu n'est pas un terrain à bâtir, n'étant pas situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En outre la présente cession sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par L'ACQUEREUR.

PLUS VALUE

Le VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions 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 rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner.

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.

Obtention d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation de carrière

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

a) Que L'ACQUEREUR obtienne au plus tard dans un délai de HUIT (8) ANS suivant les présentes un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation d'une carrière sur la parcelle objet des présentes.

b) Qu'il n'existe aucun recours ni aucune procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer la demande d'autorisation d'exploitation de carrière au plus tard dans un délai de CINQ (5) ANS suivant les présentes.

Tout dépassement par L'ACQUEREUR de l'un ou l'autre de ces délais étant considéré, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. LE VENDEUR ne pourra exercer cette faculté qu'UN (1) MOIS après une mise en demeure demeurée infructueuse.

Si la délivrance dudit arrêté préfectoral n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si cette demande était refusée, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si ledit arrêté faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, L'ACQUEREUR resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de cet arrêté que la vente se réalise ou non.

Autorisations et pouvoirs donnés à L'ACQUEREUR

LE VENDEUR autorise dès à présent L'ACQUEREUR, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention dudit arrêté, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.
- à déposer en vue de l'obtention dudit arrêté, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, L'ACQUEREUR donne d'ores et déjà tous pouvoirs au VENDEUR à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation obtenue par lui.

Signature de l'acte authentique de vente

La présente vente est soumise à la condition suspensive de la réitération des présentes par acte authentique.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT
EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS
SUSPENSIVES

Le notaire rédacteur rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt de L'ACQUEREUR, ce dernier, pourra renoncer à s'en prévaloir.

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

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie

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

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie. A cet égard, LE VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non réalisation de l'acte de vente du fait de L'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes ; ceci déclaré, LE VENDEUR déclare vouloir continuer à n'exiger aucun dépôt de garantie.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, 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 VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, LE VENDEUR garantira L'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR 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 VENDEUR 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, des titres de propriété, de l'urbanisme et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

IMPÔTS ET TAXES

L'ACQUEREUR 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 est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Risques naturels, miniers et technologiques

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit, anticipé ou approuvé.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon significatif, classée en Zone 3 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité faible. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et

R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique suivants :

-Inondations et coulées de boues : arrêté du 6 novembre 1992 publié au Journal Officiel le 18 novembre 1992.

-Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : arrêté du 29 décembre 1999, publié au Journal Officiel le 30 décembre 1999.

-Inondations et coulées de boue : arrêté du 17 janvier 2014 publié au Journal Officiel le 18 janvier 2014.

Sinistre

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

Un état des "Risques et Pollutions" de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;

- de la base de données GEORISQUES ;

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

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;

- que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien ;

- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;

- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;

- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

ALÉA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

Contrôle des structures

L'ACQUEREUR déclare que l'opération objet des présentes entre dans les cas d'exonération prévus par les dispositions du Code rural et de la pêche maritime. En outre, il déclare vouloir faire son affaire personnelle de toutes justifications qui pourraient lui être demandées à cet égard.

DROITS A PAIEMENT DE BASE

Le VENDEUR déclare ne pas être un agriculteur actif et détenir de ticket d'entrée au titre du régime des droits à paiement de base.

Consécutivement, aucun droits à paiement de base associés aux terres objet de la présente vente ne sont cédés à l'ACQUEREUR.

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. »

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Antoine MICHEL, notaire à RIAILLE (Loire-Atlantique).

Cet acte interviendra au plus tard dans un délai de dix (10) ans en suite des présentes.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DE L'ACQUÉREUR

Si le défaut de réalisation incombe à L'ACQUEREUR, LE VENDEUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et fera son affaire personnelle de la demande de dommages et intérêts.

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que le VENDEUR ne pourra invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

CLAUSE PÉNALE :

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente.

Cette somme sera versée sans délai par la partie défaillante.

DECES - DISSOLUTION

En cas de décès de l'une ou l'autre des parties :

- les héritiers du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention,
- en cas de dissolution volontaire de L'ACQUEREUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties restera engagé de plein droit au présent contrat.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

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

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

ENREGISTREMENT – PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité

foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

DECLARATIONS GENERALES

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 elles déclarent :

- 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 font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- 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 VENDEUR 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 ;

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Les parties déclarent :

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

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

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

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire rédacteur des présentes informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment L'ACQUEREUR 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

autre 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 confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office 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 notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 Eugène HAMON

A l'Office

Le 29 janvier 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hamon', with a stylized flourish at the end.

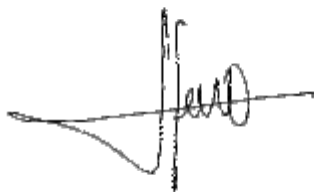
Mme Nicole GAUTIER
A l'Office
Le 29 janvier 2020

Handwritten signature of Nicole Gautier in black ink.

Mme Christine HAMON
A l'Office
Le 29 janvier 2020

Handwritten signature of Christine Hamon in black ink.

M Bernard HERVE
A l'Office
Le 29 janvier 2020

Handwritten signature of Bernard Herve in black ink.

et le notaire Maître
MICHEL Antoine
A l'Office
L'AN DEUX MILLE
VINGT
LE VINGT-NEUF
JANVIER

Handwritten signature of Maître Michel Antoine in blue ink.

BAIL A FERME

Entre les soussignés :

Mr et Mme HAMON Eugène, bailleur
demeurant la Rivière 44540 ST MARS LA JAILLE d'une part,

Et Philippe HAMON, Yvon et Brigitte HAMON preneurs
demeurant Le Vieux Mortier et le Pâtis 44540 BONNOEUVRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

DESIGNATION

Mr et Mme HAMON Eugène donne droit à titre de bail à ferme,
A Philippe, Yvon et Brigitte HAMON qui acceptent conjointement et solidairement entre eux,
La ferme du GAEC DU PATIS à BONNOEUVRE
Sise sur les communes de Bonnœuvre, Pannecé, St Mars la Jaille et St Sulpice des Landes
D'une contenance totale : 65 ha 93 a 35 ca, composée des parcelles (voir liste ci-jointe)
Telle que la dite ferme existe, sans exception ni réserve et sans garantie ni recours en raison
de la contenance indiquée, parcelles qu'au surplus les preneurs déclarent parfaitement
connaître.

DUREE

Le bail est fait pour une période de neuf années entières et consécutives, renouvelable par
tacite reconduction.

L'entrée en jouissance est fixée au 01 septembre 2006 pour prendre fin au 31 août 2015.

CHARGES ET CONDITIONS

Les parties au présent contrat s'engagent à respecter les dispositions prévues au statut du
fermage (Art. L 411-1 à 411-12 & Art. R 411-1 à R 415-9 du Code Rural) et se référer au
contrat type départemental pour les clauses non spécifiées (Arrêté Préfectoral du 06-04-92).

Les preneurs ne s'opposent pas à une ouverture de carrière de sable dans les parcelles situées
sur la commune de Pannecé référencées :

ZC 0006 la commune 2 ha

Mais les preneurs gardent le droit de pompage pour l'irrigation des cultures.

DROIT DE PREEMPTION

En cas de vente, en cours de bail, les preneurs pourront exercer le droit de préemption, dans
les conditions légales.

BH YH PH EH N. JB

DROIT DE CHASSE

Les preneurs auront, conformément à la loi, le droit de chasser sur le fonds affermé. S'ils ne désirent pas exercer ce droit, ils doivent le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant le 01 juillet précédent chaque campagne de chasse.

IMPOTS A CHARGE DU PRENEUR

- 1/5^{ème} de la part communale, départementale, régionale sur le bâti (bâtiments), non bâti (terres).
- 1/5ème de la part intercommunalité, syndicats et districts assimilés ou syndicats de communes.
- 1/2 Des décimes additionnels Chambre d'agriculture.
- 8% des frais de gestion de la fiscalité directe locale (ou frais de rôle) à réclamer sur le montant total des impôts payés par le fermier.

A cela, s'ajoute éventuellement la 1/2 des frais de remembrement (sauf convention contraire stipulée dans le bail). Sur ce montant, les frais de fiscalité n'existent pas.

FIN DE BAIL –OBLIGATION DES PRENEURS

Les preneurs sortants devront faciliter l'installation des preneurs entrants et se conformer à cet égard aux usages locaux.

DROIT DE RESILIATION, DE RENOUVELLEMENT, DE REPRISE ET DE CESSION

En ce qui concerne l'attribution des droits de résiliation et de reprise ainsi que pour ce qui est des cessions, les parties décident de s'en référer aux dispositions du Code Rural, sans rien y ajouter, ni rien y retrancher.

AUTORISATION D'EXPLOITER

En application des dispositions des articles 188-9 du Code Rural, Philippe HAMON , Yvon et Brigitte HAMON preneurs déclarent exploiter déjà, par ailleurs 104 ha

MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de euros
(65 ha 93 a 35 ca à ha).

Ce loyer sera actualisé chaque année, selon la variation d'un indice de fermage (en application de l'article L411-11 du Code Rural modifié par la loi n° 95 -2 du 02 janvier 1995).

Le paiement de fermage aura lieu le 15 novembre de chaque année.

BH 94 P.H. Y. Y. E.H.

En cas de décès des preneurs au cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et autres ayants-droit pour le paiement du fermage, de même que pour l'entière exécution des conditions du bail.

FRAIS

Les frais de timbres et d'enregistrement seront à la charge des preneurs.

Fait à Bonnoeuvre
Le 01 septembre 2006

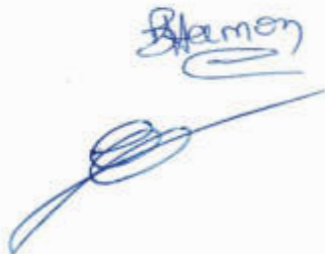
Les preneurs

Le bailleur

Philippe HAMON

Yvon & Brigitte HAMON

Eugène & Nicole HAMON

A stylized signature in blue ink, appearing to be 'Hamon' with a long horizontal stroke extending to the left.A signature in blue ink, with the word 'Hamon' written above a large, circular, stylized flourish.Two signatures in blue ink. The first is a stylized 'Hamon' with a long horizontal stroke, and the second is a more cursive signature, also appearing to be 'Hamon'.

FERMAGE :

Eugène HAMON

SECTIONS	LIEU DIT	BONNOEUVRE	PANNECE	ST MARS LA J.	ST SULPICE L.
ZB0083	Les vieux noirs	1,3533			
ZL0031	les perrières	0,4640			
ZM0039	Terrasson	2,9560			
ZM0039	Terrasson	1,4780			
ZM0036	les écoubières	2,4620			
ZM0036	Les écoubières	1,2310			
ZB0062	Les bedouaudières			1,5640	
ZC0002	la grande pré			0,9005	
ZC0002	La grande pré			0,9005	
ZB0046	Les cheneaux			2,8580	
ZB0049	Les cheneaux			2,5670	
ZA0043	le radouet			3,0454	
ZA0043	le radouet			1,5226	
ZB0047	Les cheneaux			1,0300	
ZR0003	La talbari				5,6362
ZM0008	La Champagne				6,5908
ZM0008	La champagne				6,5908
ZM0010	La champagne				0,1749
ZS0008	Pièce de la vallée				3,1001
ZS0008	Pièce de la vallée				3,1002
ROUSSEAU Léontine					
ZC0011	Malbranches		0,4850		
ZM0038	Terrasson	1,2967			
ZM0038	Terrasson	0,6483			
GAUTIER Nicole					
ZB0064	Les bedouaudières			4,4800	
ZB0065	Les bedouaudières			0,2540	
LESAGE					
ZM0009	La champagne				0,1502
DUBOURG Marie					
ZB0063	Les bedouaudières			0,6100	
ZC0003	La grande pré			6,4840	
ZC0006	Etang du veau=la commune		2,0000		
TOTAL					
	65,9335	11,8893	2,4850	26,2160	25,3432

BH 94 P.H EH 96.36.

Dossier N° 2021000541

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE SEPT JUILLET,**

Maître Antoine MICHEL soussigné, Notaire associé de la société civile professionnelle "Antoine MICHEL et Martial MANCHEC, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial", dont le siège est à RIAILLÉ (Loire-Atlantique), 6 rue des Chênes - Zone d'Activité Les Fuzeaux avec bureau annexe à VALLONS DE L'ERDRE (Loire-Atlantique), 3 rue des Platanes, SAINT MARS LA JAILLE.

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique contenant :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DE TERRAIN

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur Christian Pierre Louis **GAUTIER**, Retraité, et Madame Fabienne Marie Louise Renée **GUYOT**, secrétaire, demeurant ensemble à RIAILLE (44440), 11 Le Grand Pré,

Nés savoir :

- Monsieur **GAUTIER** à VALLONS DE L'ERDRE (49440), le 22 janvier 1959,

- Madame **GUYOT** à VALLONS DE L'ERDRE (49440), le 19 août 1961.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-SULPICE-DES-LANDES (44540), le 20 septembre 1980.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

1, 6 FG - 15

4

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés le « PROMETTANT ».

BENEFICIAIRE

La société dénommée **SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS**, Autre société à responsabilité limitée au capital de 76834,30 EUROS, ayant son siège social à JUIGNE-DES-MOUTIERS (44670), , route d'Ancenis, identifiée au SIREN sous le numéro 85780466000093 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE ».

FERMIER

Monsieur Jérémy Michel Robert Joseph **CHESNEAU**, exploitant agricole, demeurant à VALLONS DE L'ERDRE (44540), Le Pas du Gué SAINT SULPICE DES LANDES,

Né à ANGERS (49000), le 26 juin 1987.

Epoux de Madame Stéphanie Jacqueline Joëlle ETRILLARD,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MICHEL Notaire à RIAILLE (44440), le 2 août 2016, préalablement à leur union célébrée à la mairie de NORT SUR ERDRE (44390), le 13 août 2016.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Christian **GAUTIER** et Madame Fabienne **GUYOT** sont ici présents.

- La société **SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS** est ici représentée par Monsieur Bernard **HERVE** Président de la société SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS, domicilié à JUIGNE DES MOUTIERS (44670), 1 rue des Carrières

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Les statuts de ladite société notamment en son article 13.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Monsieur Christian GAUTIER et Madame Fabienne GUYOT attestent par eux-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Ils déclarent notamment :

- qu'ils ne sont ni placés sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappés d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;

- qu'ils n'ont pas été associés dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle ils étaient tenus indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;

- qu'ils ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de

traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'ils ne sont pas et qu'ils n'ont jamais été en état de faillite personnelle.

Monsieur Bernard HERVE, représentant de la société « SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS » atteste qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte et que la présente opération de vente entre dans le cadre de l'objet social de la société.

Le PROMETTANT déclare également par son représentant :

- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'il n'a pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

En ce qui concerne le représentant de la personne morale :

Le représentant du PROMETTANT atteste pour son propre compte qu'il n'existe de son chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Il déclare notamment :

- qu'il n'est ni placé sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappé d'une interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre sa capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;
- qu'il n'a pas été associé dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle.

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

- que 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.

4

C C F G SC ↑

OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, que le BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que telle, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation.

SUBSTITUTION - CESSION

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

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

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

- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue par l'article L. 313-42 du Code de la consommation ;

- 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.

De plus il est expressément convenu que toute substitution partielle ou en démembrement de propriété devra être au préalable autorisée par le PROMETTANT ;

Le BENEFICIAIRE n'aura pas la possibilité de céder à une tierce personne le bénéfice de la présente promesse.

DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de VALLONS DE L'ERDRE (44540), LES VALLEES - Saint Sulpice des Landes,
Un terrain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
191	ZX	13	LES VALLEES	Terres	5	44	95
Contenance Totale :					5ha 44a 95ca		

Un plan cadastral matérialisant, sous teinte verte l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.

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

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Le BENEFICIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par Monsieur Christian GAUTIER et Madame Fabienne GUYOT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par la société SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jeannick GICQUEL, notaire à ANCENIS (44150), le 17 mai 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 2, le 7 juin 2011, volume 2011 P numéro 8200.

DESTINATION ET USAGE

DESTINATION ET USAGE ACTUEL DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement destiné à usage d'exploitation agricole.

DESTINATION ET USAGE DU BIEN

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'extension de l'exploitation de carrière.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes est vendu libre de toute occupation ou location.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement loué au profit de Monsieur Jérémie CHESNEAU en vertu d'un bail sous seing privé régularisé en date du 23 novembre 2018, conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2019.

Ledit bail sera résilié à compter de la réitération authentique des présentes ainsi qu'il sera détaillé ci-après au paragraphe RESILIATION DE BAIL.

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de
EUROS (€).

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

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.

ABSENCE DE NEGOCIATION

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

MODALITES DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- Rappel du prix :
- Montant des frais prévisionnels de l'acte de vente :
- Total égal à :

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il paiera le prix de vente en totalité de ses deniers personnels ou assimilés et sans l'aide d'un prêt.

DECLARATIONS FISCALES

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le notaire soussigné a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée

simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

A cet égard, le PROMETTANT s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

Et le PROMETTANT déclare qu'il n'entend par remployer le prix dans le rachat de sa résidence principale.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits le PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le BIEN vendu n'est pas un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

De son côté le BENEFICIAIRE déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente vente, une ou plusieurs maisons individuelles dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G A III du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, sera soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devra alors acquitter les droits normalement exigibles augmentés des intérêts de retard.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard à la date butoir prévue pour la levée d'option, sauf délais spécifiques précisés ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le PROMETTANT, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

C G FG SC

9

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE PEUT RENONCER

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFICIAIRE déclare que la présente acquisition n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et qu'il paiera en totalité le prix de la vente de ses deniers personnels sans l'aide d'un emprunt.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente au BENEFICIAIRE.

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

OBTENTION D'UN ARRETE PREFECTORAL D'AUTORISATION D'EXPLOITATION DE CARRIERE

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

a) Que LE BENEFICIAIRE obtienne au plus tard dans un délai de CINQ (5) ANS suivant les présentes un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation d'une carrière sur la parcelle objet des présentes.

b) Qu'il n'existe aucun recours ni aucune procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme le code de l'environnement ou tout autre code en relation avec notre autorisation.

LE BENEFICIAIRE s'engage à déposer la demande d'autorisation d'exploitation de carrière au plus tard dans un délai de TROIS (3) ANS suivant les présentes.

Tout dépassement par LE BENEFICIAIRE de l'un ou l'autre de ces délais étant considéré, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. LE PROMETTANT ne pourra exercer cette faculté qu'UN (1) MOIS après une mise en demeure demeurée infructueuse.

Si la délivrance dudit arrêté préfectoral n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si cette demande était refusée, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était

pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si ledit arrêté faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, LE BENEFICIAIRE resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de cet arrêté que la vente se réalise ou non.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE

LE PROMETTANT autorise dès à présent LE BENEFICIAIRE, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention dudit arrêté, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.
- à déposer en vue de l'obtention dudit arrêté, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, LE BENEFICIAIRE donne d'ores et déjà tous pouvoirs au PROMETTANT à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation obtenue par lui.

INTERVENTION DU PRENEUR

Aux présentes et à l'instant est intervenu :

Monsieur Jérémy CHESNEAU, fermier et preneur en place, identifié en tête du présent acte.

Lequel, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné, reconnaît :

- Qu'il était au courant depuis un certain temps du projet de vente ainsi que du prix et des conditions ;
- Qu'il dispense LE PROMETTANT de lui adresser la notification prévue à l'article L.412-8 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Et qu'il avait fait savoir au PROMETTANT qu'il n'était pas acquéreur du BIEN.

Il déclare ici réitérer l'affirmation de ne pas acquérir, en renonçant purement et simplement au droit de préemption que lui accorde la loi, voulant et entendant que la présente mutation produise tous ses effets.

En compensation de ce qui précède, le BENEFICIAIRE prend l'engagement irrévocable, ferme et définitif aux termes des présentes de mettre à disposition du PRENEUR les parcelles cadastrées :

- Section ZX numéros 13 pour une contenance de 5ha44a95ca, 14 pour une contenance de 6ha49a79ca
- Section ZS numéro 8 pour une contenance de 6ha20a03ca dès libération de cette dernière par le locataire actuel.
- Section ZH 59 pour 3ha11a94ca et 61 pour 55a66ca.

Cette mise à disposition sera établie aux termes d'une convention d'occupation précaire sous seings privées à régulariser entre le BENEFICIAIRE et le PRENEUR.

RESILIATION DE BAIL

Aux présentes et à l'instant est intervenu :

4

C G FG JCH

Monsieur Jérémy CHESNEAU, fermier en place, identifié en tête du présent acte.

Lequel, convient de résilier purement et simplement le bail ci-dessus relaté à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

Cette résiliation a lieu sans indemnité de part ni d'autre.

Le BENEFICIAIRE et le FERMIER :

- Conviennent d'établir directement entre eux une convention d'occupation précaire prenant effet à compter de ce jour et se terminant au moment de la mise en exploitation du BIEN par le BENEFICIAIRE.
- Déclarent faire leur affaire personnelle de la mise en œuvre de cette convention et de la résiliation de celle-ci.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « *Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.* »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES Le BENEFICIAIRE PEUT RENONCER** », le BENEFICIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFICIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantit le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

A ce titre le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il ne fait pas actuellement l'objet de procédure d'expropriation ;

- qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure en délimitation de propriété ou de bornage ;
- qu'aucun élément bâti ne se trouve sur le BIEN objet des présentes.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le PROMETTANT déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

CONTRAT SUR LE BIEN

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS OU TECHNOLOGIQUES

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé.

INFORMATION RELATIVE A LA POLLUTION DES SOLS

- Le BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

RADON

- L'immeuble est situé dans une zone définie par l'IRSN comme à potentiel radon, classée en catégorie 3 conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

g

CC FG JCH

SISMICITE

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

CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique :

-Inondations et coulées de boue : arrêté en date du 11 janvier 1983, publié au Journal Officiel le 13 janvier 1983

-Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : arrêté en date du 29 décembre 1999 publié au Journal Officiel le 30 décembre 1999.

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

Un état des servitudes « risques et pollutions » de moins de six mois est demeuré ci-annexé.

Aléa retrait gonflement d'argile

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 Loire-Atlantique établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires de Loire-Atlantique.

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

Etude géotechnique

Le PROMETTANT déclare que LE BIEN est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, à savoir une zone à exposition moyenne.

Les parties déclarent que l'opération objet des présentes ne concerne ni :

- Un terrain non bâti constructible permettant la réalisation de maisons individuelles (terrains à bâtir) ;
- Un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre notamment les contrats de construction de maisons individuelles (CCMI).

Plan de prévention du bruit

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Une copie de la cartographie correspondant au plan d'exposition au bruit des aéroports est annexée aux présentes.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;

- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
 - la base de données GEORISQUES ;
 - la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.
- Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le PROMETTANT déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le PROMETTANT s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
 - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
 - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier au BENEFICIAIRE de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 28 août 2026 à dix-huit heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.**

C G

F G

SC 1

4

Toutefois 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, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFICIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

Afin de fournir aux parties une parfaite information, il est précisé que l'avant contrat devra être authentique sous peine de nullité s'il est consenti par une personne physique et si sa durée totale, avec ou sans prorogation éventuelle, dépasse 18 mois.

Cette nullité est relative ; elle est la contrepartie de l'indisponibilité du bien du PROMETTANT pendant une longue période et lui seul pourra donc l'invoquer.

Dans ce cas et là encore à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5 % du prix de vente devra faire l'objet d'un versement ou d'une caution entre les mains du notaire.

APPLICATION DES DISPOSITIONS 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 conséquence, dans le cas où le PROMETTANT entendrait mettre fin unilatéralement à la présente promesse avant que le BENEFICIAIRE n'ait levé son option, il s'expose à l'exécution forcée du contrat prévue ci-après.

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.

MODALITES DE REALISATION : LEVEE D'OPTION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Antoine MICHEL notaire soussigné, choisi d'un commun accord par les parties.

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de

la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel ;
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire ;
- au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation versée en exécution des présentes ;
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente au cours du délai imparti.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- à la provision sur les frais d'acte de vente ;
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire ;
- au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation versée en exécution des présentes.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus.

Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie.

La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

CARENCE DU PROMETTANT

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil.

CG FG JCH 4

CARENCE DU BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT.

Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

ABSENCE D'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucune indemnité d'immobilisation.

A cet égard, le PROMETTANT déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non-réalisation de l'acte de vente du fait du BENEFICIAIRE, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes.

DECES-DISSOLUTION

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 BENEFICIAIRE dans un « délai raisonnable ».

Si la survenance du décès ou de l'incapacité entraînerait un allongement substantiel du délai de réalisation de la présente vente, le BENEFICIAIRE 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 volontaire du BENEFICIAIRE, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties restera engagé de plein droit au présent contrat.

FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente due à la défaillance de l'une des parties, les débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, les émoluments de formalités ainsi que les honoraires de rédaction des présentes seront versés au notaire soussigné par la partie défaillante.

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente les honoraires de rédaction des présentes sont fixés à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) T.V.A. incluse.

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, PROMETTANT et 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.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le PROMETTANT déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

RETRACTATION DU BENEFICIAIRE

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées des conditions permettant au BENEFICIAIRE de bénéficier d'un droit de rétractation, et notamment de la position de la jurisprudence actuelle, indiquant que le BENEFICIAIRE, en sa qualité de personne morale ne bénéficie pas de la faculté de rétractation, s'il existe un lien direct entre l'acquisition et son objet social.

Les parties déclarent et affirment :

- qu'elles ont parfaitement compris les explications données par le notaire soussigné relatives à l'existence du lien direct entre l'objet social de la société acquéreur et la présente acquisition ;

- qu'à leur appréciation commune, il existe un lien direct entre l'objet social de la société et la présente acquisition ;

- et que la réglementation protectrice de l'acquéreur non professionnel de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation n'a donc pas vocation à s'appliquer à l'opération objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation du BENEFICIAIRE

ENREGISTREMENT - 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 PROMETTANT 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.

4

CG FG SCR

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties et font partie intégrante de la minute.

Chacune d'elles est revêtue d'une mention signée par le notaire soussigné ; toutefois si les feuilles des annexes sont, lors de la signature par les parties, réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition, il n'y a pas lieu d'apposer sur les annexes la mention prévue à l'article 22 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, modifié par le décret n° 2005-973 du 10 août 2005.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

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 convenu.

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.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

En ce qui concerne le BIEN :

- le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que le BENEFICIAIRE, aux présentes ;

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

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.

DONT ACTE sur DIX-NEUF (19) pages.

FAIT à RIAILLE, en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés : /

Chiffres nuls : /

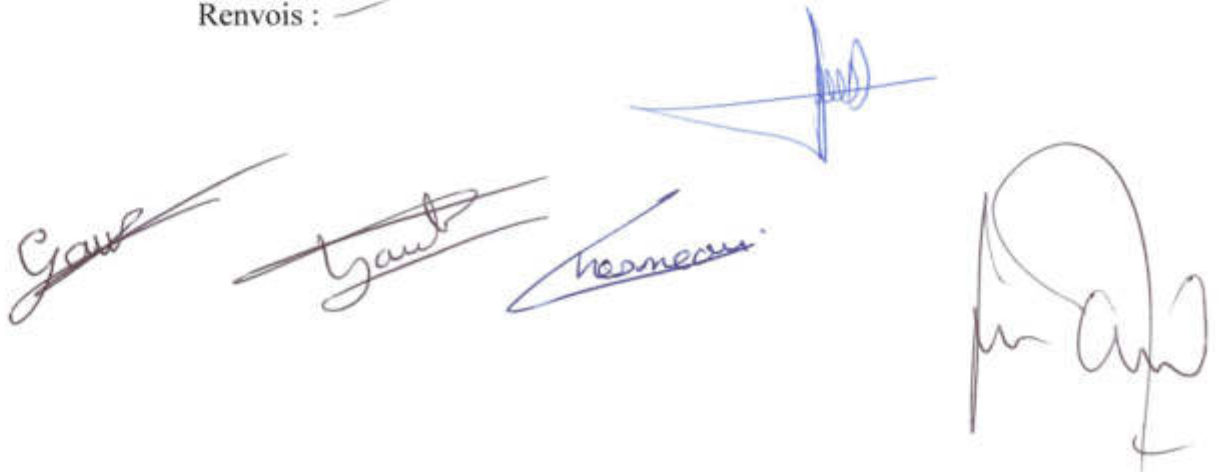
Blancs barrés : /

Lettres rayées : /

Lignes rayées : /

Renvois : /

CA FG JC
4





Antoine MICHEL - Martial MANCHEC

Notaires Associés

6 rue des Chênes
Zone d'activité Les Fuseaux - B.P. 33
44440 RIAILLÉ
Téléphone : 02 40 97 81 57

Bureau permanent
3 rue des Platanes
B.P. 15
SAINT MARS LA JAILLE
44540 VALLONS DE L'ERDRE
Téléphone : 02 40 97 00 14

E-mail : antoine.michel@notaires.fr
martial.manchech@notaires.fr

ATTESTATION DE VENTE

Je soussigné, Maître Antoine MICHEL Notaire associé de la société civile professionnelle "Antoine MICHEL et Martial MANCHEC, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial", dont le siège est à RIAILLÉ (Loire-Atlantique), 6 rue des Chênes - Zone d'Activité Les Fuseaux avec bureau annexe à VALLONS DE L'ERDRE (Loire-Atlantique), 3 rue des Platanes, SAINT MARS LA JAILLE.

Atteste avoir reçu le 5 avril 2022 l'acte de VENTE consentie

PAR :

Monsieur Jean Ferdinand Julien **JOUBERT**, Agriculteur retraité, et Madame Marie-Thérèse Renée Léonie **DOUET**, Agricultrice retraitée, demeurant ensemble à VALLONS DE L'ERDRE (44540), Le Pas du Gué SAINT-SULPICE-DES-LANDES,

Nés savoir :

- Monsieur **JOUBERT** à TRANS-SUR-ERDRE (44440), le 30 août 1937,
- Madame **DOUET** à SAINT-SULPICE-DES-LANDES (44540), le 31 mai 1938.

Mariés sous le régime de la communauté légale meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-SULPICE-DES-LANDES (44540), le 23 juillet 1960.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

AU PROFIT DE :

La société dénommée **SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS**, ayant son siège social à JUIGNE-DES-MOUTIERS (44670), , route d'Ancenis, identifiée au SIREN sous le numéro 857804660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

DES BIENS CI-APRES :

Sur la commune de VALLONS DE L'ERDRE (44540), Le Pas du Gué - Saint

Internet : <http://michel-manchech.notaires.fr>

Sulpice de Landes, Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un salon, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, WC, une arrière-cuisine.

- Cave.

Dépendances, soues, hangar sur terrain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Liendit	ha	a	ca
191	ZX	32	LE PAS DU GUE	0	22	16
191	ZX	33	LA PREE	0	22	12
Contenance Totale :				0ha 44a 28ca		

PROPRIETE - JOUISSANCE :

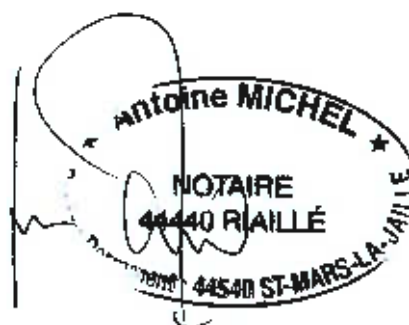
L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter du jour de la signature.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, le BIEN étant libre de toute location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare.

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

Fait à RIAILLE

Le 5 avril 2022.



Antoine MICHEL
NOTAIRE
44440 RIAILLÉ
44540 ST-MARS-LA-JAILLE

6 rue des Chênes
Zone d'activité Les Fuseaux - B.P. 33
44440 RIAILLÉ
Téléphone : 02 40 97 81 57

Bureau permanent
3 rue des Platanes
B.P. 15
SAINT MARS LA JAILLE
44540 VALLONS DE L'ERDRE
Téléphone : 02 40 97 00 14

E-mail : antoine.michel@notaires.fr
martial.manchec@notaires.fr

ATTESTATION DE VENTE

Je soussigné, **Maître Antoine MICHEL** Notaire associé de la société civile professionnelle "Antoine MICHEL et Martial MANCHEC, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial", dont le siège est à RIAILLÉ (Loire-Atlantique), 6 rue des Chênes - Zone d'Activité Les Fuzeaux avec bureau annexe à VALLONS DE L'ERDRE (Loire-Atlantique), 3 rue des Platanes, SAINT MARS LA JAILLE.

Atteste avoir reçu le 19 mars 2024 l'acte de VENTE consentie

PAR :

La **COMMUNE DE VALLONS-DE-L'ERDRE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de la Loire-Atlantique, ayant son siège à VALLONS DE L'ERDRE (44540), 18, avenue Charles-Henri de Cossé Brissac - SAINT MARS LA JAILLE, identifiée sous le numéro INSEE 200078079, identifiée sous le numéro SIREN 200078079.

AU PROFIT DE :

La société dénommée **SOCIETE DES DRAGAGES D'ANCENIS**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 76834,30 EUROS, ayant son siège social à JUIGNE-DES-MOUTIERS (44670), route d'Ancenis, identifiée au SIREN sous le numéro 857804660 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES.

DES BIENS CI-APRES :

Sur la commune de VALLONS DE L'ERDRE (44540), Le pas du gué SAINT SULPICE DES LANDES,

Une portion de chemin rural issu d'une extraction du domaine public.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
191	ZX	47	Le pas du gué	0	08	22
Contenance Totale :				0ha 08a 22ca		

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle et effective, le BIEN étant libre de toute location ou occupation.

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

Fait à RIAILLE,
Le 19 mars 2024.


Notaires
Antoine MICHEL et Martial MANCHEC
1 Rue des Platanes - B.P. 15
SAINT-MAIR-LE-JAILLE
44540 VALLONS-DE-L'ERDRE