

# Demande d'autorisation environnementale

## **Les obsèques animales de la Baie**

Zone d'activités Sud de la Folleville

13, allée du domaine

35111 la Fresnais



100555201

FJ/JC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE SIX NOVEMBRE**

**Maître JANVIER Fabrice, Notaire Associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « Fabrice JANVIER Notaire », titulaire d'un Office Notarial à SAINT MELOIR DES ONDES (35350), 19 Rue de la Gare, Soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 35088,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :**

**PROMETTANT**

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-MALO**, Etablissement public administratif local dont le siège est à CANCALE (35260), 6 rue de la Ville Jégu, identifiée au SIREN sous le numéro 243 500 782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO.

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **SCI FAVENNEC**, Société civile immobilière au capital de 42000 €, dont le siège est à LANVALLAY (22100), 12 rue du pre de l'étang identifié au SIREN sous le numéro 978 906 543 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO.

**QUOTITES VENDUES**

La société dénommée **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-MALO** vend la pleine propriété.

**QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée **SCI FAVENNEC** fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

**Concernant la société COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-MALO**

**Concernant la société SCI FAVENNEC**

- Une copie des statuts.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes. **Annexe n°1**

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-MALO est représentée par Monsieur Dominique de la PORTBARRE, agissant en sa qualité de Sixième Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de SAINT-MALO.

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil communautaire du 16 juillet 2020, rendue exécutoire le 21 juillet 2020, portant le numéro 4-2020.

Bénéficiant d'une délégation de fonctions attribuée par Monsieur Gilles LURTON, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de SAINT MALO, aux termes de l'arrêté n° 44 - 2020 du 4 septembre 2020.

Lequel Monsieur Gilles LURTON a été nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil communautaire du 16 juillet 2020, rendue exécutoire le 21 juillet 2020, portant le numéro 2 - 2020.

Bénéficiant de diverses délégations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de SAINT-MALO, aux termes d'une délibération du Conseil communautaire du 30 juillet 2020, rendue exécutoire le 31 juillet 2020, portant le numéro 1 - 2020.

Ayant pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°16-2023 du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2023 autorisant la signature de l'acte de vente d'un terrain de 1353m2 situé sur la zone d'activités de la Folleville à LA FRESNAIS (Ille-et-Vilaine), dont une copie est annexée.

Lesdits arrêtés et délibérations n'ayant fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux à compter de leur date d'effet exécutoire. **Annexe n°2**

- La Société dénommée SCI FAVENNEC est représentée à l'acte par Monsieur Luc FAVENNEC en sa qualité de gérant associé indéfiniment responsable

et pleinement habilité à l'effet de présentes en vertu des statuts de ladite société. Une copie des statuts de la société sont annexée.

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### EXPOSE

La société SEIKAPUCE, a été créée en 2009 par Monsieur Luc FAVENNEC. L'entreprise spécialisée dans l'éducation canine à SAINT MELOIR DES ONDES souhaite créer une activité de crématorium canin et de pompes funèbres.

Pour la réalisation de ce projet, il est donc proposé de céder à la société SEIKAPUCE ou toute autre société créée à cette effet le lot numéro 13 situé à l'arrière de la ZA de la Folleville, d'une surface d'environ 1353 m<sup>2</sup>.

Conformément à la délibération du conseil communautaire fixant les prix de vente pour 2022, le prix de ce terrain viabilisé s'établit à 24 € HT/m<sup>2</sup>.

La pose des clôtures donnant sur l'espace public et le contour extérieur du parc d'activités est réalisée par Saint-Malo Agglomération et refacturée à l'acquéreur au tarif de 27,52 € HT le ml.

L'avis des Domaines a été rendu le 22 août 2023 et est annexé. **Annexe n°3**

### ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé avant ce jour.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

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

**OBJET DU CONTRAT**  
**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

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

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

**TERMINOLOGIE**

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

**A LA FRESNAIS (ILLE-ET-VILAINE) 35111 ZA La Folleville,**

Un terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
J	1038	ZA LA FOLLEVILLE	00 ha 13 a 53 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. **Annexe n°4**

Un plan de situation du terrain est annexé. **Annexe n°5**

Un plan de vente a été réalisé par la société QUARTA - Géomètre expert à DINARD (35800) 10 bis, rue des Français Libres, le 26 juin 2024, demeure annexé. **Annexe n°6**

**Rappel de division cadastrale**

La parcelle objet des présentes provient de la parcelle cadastrée section J numéro 1021.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par la société QUARTA - Géomètre Expert à DINARD, le 17 juin 2024, sous la référence 824 H, dont une copie est annexée. **Annexe n°7**

### Rappel de divisions antérieures

La parcelle anciennement cadastrée section J numéro 1021 était elle-même issue de la division de la parcelle alors cadastrée même section numéro 948.

La parcelle anciennement cadastrée section J numéro 948 était elle-même issue de la division de la parcelle alors cadastrée même section numéro 221.

### LOTISSEMENT

Cette parcelle forme le lot **TREIZE (13)** du "**Parc d'Activités de la Folleville**" approuvé par arrêté municipal en date du 4 juin 2009 sous le n° PA 035 116 09 S0001.

Cet arrêté a suivi d'un permis d'aménager modificatif en date du 20 janvier 2010 sous le n° PA 035 116 09 S0001-01.

L'ensemble des pièces du lotissement a été déposé au rang des minutes de Maître Fabrice JANVIER, notaire à SAINT MELOIR DES ONDES, suivant acte à son rapport en date du 13 octobre 2010, publié au bureau des hypothèques de SAINT MALO le 09 décembre 2010, volume 2010P, numéro 7523, savoir :

- demande de permis d'aménager,
  - note de présentation,
  - plan de l'état actuel échelle 1/1000,
  - plan de composition échelle 1/1000,
  - plan en coupe échelle 1/500,
  - programme des travaux,
  - plan des travaux réseaux d'électricité, télécom, adduction eau potable échelle 1/500,
  - plan des travaux clôtures et espaces verts échelle 1/1000,
  - plan d'implantation hypothèse échelle 1/1000,
  - cahier des charges,
  - règlement de la zone d'activité,
  - plan des travaux réseaux assainissement EU/EP échelle 1/500,
  - certificat d'achèvement des travaux de viabilisation primaire,
  - document Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine,
  - permis d'aménager du 4 juin 2009,
  - recommandation architecturales et paysagères,
- Toutes ces pièces étant annexées à l'arrêté de lotissement du 4 juin 2009.

- permis d'aménager modificatif du 20 janvier 2010,
  - plan de composition modifié,
  - plan d'implantation modifié,
- Toutes ces pièces étant annexées au permis d'aménager du 20 janvier 2010.

- extrait des délibérations de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo n° 82-2009 en date du 24 septembre 2009 transmise en sous-préfecture le 25 septembre 2009,

- attestation d'absence de recours sur le permis d'aménager en date du 15 février 2010,
- procès-verbal de délimitation dressé par le cabinet SEVAUX.

***L'acquéreur reconnaît avoir connaissance d'ores et déjà des cahiers des charges, règlement du lotissement, et permis d'aménager par une copie qui lui en a été remise avant la signature des présentes.***

Il est rappelé à ce sujet :

**\* le texte de l'article 6 du cahier des charges :**

*"L'acquéreur s'engage :*

- lors de la signature du compromis de vente et de l'acte de vente à respecter un calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, après acceptation de son projet par Saint Malo Agglomération ;
- à réaliser les travaux de construction dans un délai de deux ans après la vente ;
- à disposer d'un permis de construire préalablement à la signature de l'acte de vente."

**\* le texte de l'article 8 du même cahier des charges :**

**"A) Terrains nus :**

*Aucun acquéreur ne pourra revendre le lot de terrain acquis par lui avant d'y avoir exécuté les travaux prévus.*

*En cas de force majeure qui nécessiterait la revente :*

- soit la mise en vente sera réalisée à un acquéreur agréé ou désigné par la Communauté d'Agglomération,
- soit le terrain sera l'objet d'une rétrocession décidée par la communauté d'Agglomération, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues à l'article 12 ci-dessous pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 pour cent (10%).

*Les frais occasionnés seront à la charge de l'acquéreur défaillant.*

**B) Terrains construits :**

*Après l'achèvement de la construction, la revente ne pourra être réalisée sans l'accord de la Communauté d'Agglomération.*

*Le propriétaire du terrain sera tenu d'informer de son intention, le représentant de la Communauté d'Agglomération avant tout engagement auprès d'un quelconque acquéreur.*

**C) Location :**

*Aucune location du terrain cédé ne pourra être consentie en dehors de l'affectation prévue initialement. Pendant les 10 premières années suivant la construction, le bâtiment construit ne pourra être loué, en dehors de l'activité de l'entreprise prévue à l'origine sauf cas exceptionnels (décès, vente de l'entreprise, cessation d'activité...)."*

**\* le texte de l'art.9 du cahier des charges :**

***"A chaque mutation, le cahier des charges et le règlement seront remis impérativement à chaque nouvel acquéreur ou locataire occupant qui déclarera dans chaque acte en avoir pris connaissance et il sera subrogé aux droits et obligations résultant de ces documents contractuels.***

***Les actes de vente ou de location qui seraient consentis par les acquéreurs en méconnaissance des dispositions du présent article seront nuls et de nul effet."***

**Un exemplaire du cahier des charges est annexé. Annexe n°8**

**ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Fabrice JANVIER notaire à SAINT MELOIR DES ONDES le 28 mai 2009, publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO le 16 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3778.

### CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

### INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

### DELAJ

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **15 avril 2025**, à seize heures.

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

### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
  - - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de

prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

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

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

### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Fabrice JANVIER, notaire à SAINT MELOIR DES ONDES (35350) 19 rue de la Gare.

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

### **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal,

et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

#### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

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

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvu de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

#### **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

Le rendez-vous de signature devra en toute hypothèse intervenir au plus tard le 15 avril 2025.

### PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

### PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

#### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **TRENTE-SEPT MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (37 639.70 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

**Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.**

L'acquisition par le **PROMETTANT** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fournie par le **PROMETTANT** s'élève à CINQ MILLE CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (5 167.70 EUR).

Le **PROMETTANT** est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à TRENTE-DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (32 472.00 EUR).

Outre ce prix, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à rembourser au **PROMETTANT** en même temps sitôt la réalisation effective,

a) dans les conditions et délai prévus par le cahier des charges, et comme stipulé aux termes de ladite délibération du conseil communautaire, le coût pour son lot des clôtures (grillage) dont le coût s'élève à 27,52 € H.T. par mètre linéaire. **Annexe n°9**

b) une quote-part dans les frais de dépôt des pièces du lotissement fixée à **100,00 Euros TTC**.

c) L'acquéreur supportera également les honoraires de géomètre facturés par le Cabinet QUARTA pour un montant de 1438,80 Euros TTC. **Annexe n°10**

### BUDGET PREVISIONNEL

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé comme suit :

Rappel du prix	37 639,70 € TTC
Frais d'acte de vente (à parfaire ou à diminuer)	3 700,00 €

Frais d'acte de prêt éventuellement	MEMOIRE
Quote-part de frais de dépôt de pièce	100,00 €
Honoraires du géomètre	1438,80 €
Remboursement des frais de clôture	131,66€
Enregistrement des présentes	125,00 €
Frais des présentes	175,00 €
<b>TOTAL (sauf à parfaire ou à diminuer)</b>	<b>43 310,16 €</b>

### FRAIS

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

**Ceux -ci seront déterminés lors de la signature de l'acte authentique de vente en fonction de la fiscalité applicable.**

### NEGOCIATION

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

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

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION

#### **1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE**

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les 10 jours des présentes, à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte dont les références bancaires sont indiquées ci-dessus, la somme de TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE TROIS EUROS (3 763,00 EUR)

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme caduque, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

#### **2. Nature de ce versement**

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

#### **3. Sort de ce versement**

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

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

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

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

L'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation. Son caractère indemnitaire fait qu'elle est imposable, elle doit être intégrée dans la déclaration de revenus ou de résultats.

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

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

- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

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

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours. Cette sommation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

#### **4. Tiers convenu - Constitution d'un mandataire commun en qualité de tiers convenu**

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

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Madame Sandrine BOURHIS, comptable notariale, qui en est constitué tiers convenu dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

#### **5. Mission du tiers convenu**

Le tiers convenu, mandataire commun des **PARTIES**, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra (**PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE**) selon ce qui a été convenu ci-dessus.

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

#### **6. Difficultés entre les parties**

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

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

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

### **7. Acceptation**

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le tiers convenu.

### **8. Décharge**

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

## **SEQUESTRE**

### **1. Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre**

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

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Madame Sandrine BOURHIS qui en est constituée séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

### **2. Mission du séquestre**

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

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

### **3. Difficultés entre les parties**

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

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

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

### **4. Acceptation**

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

### **5. Décharge**

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

## **STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE**

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE TROIS EUROS (3 763,00 EUR)

à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le **PROMETTANT** s'il y a eu une somme versée par le **BENEFICIAIRE** à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au **PROMETTANT** de la récupérer en tout ou partie.

## **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

### **RESERVES**

#### **Réserve du droit de préemption**

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

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

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

Les parties acceptent de renoncer aux dispositions du premier alinéa de l'article 1304-6 du Code civil et conviennent, en application de son second alinéa, que la réalisation des conditions suspensives produise ses effets rétroactivement au jour de l'avant-contrat.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le BENEFCIAIRE pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

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

#### **Conditions suspensives de droit commun**

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

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFCIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

#### **Conditions suspensives particulières**

##### **Obtention d'un permis de construire**

##### **Règles générales**

**Les présentes sont soumises à l'obtention en la faveur du BENEFCIAIRE, d'un permis de construire purgé de tous recours et de tous retraits portant sur le projet ci-dessous décrit :**

Bâtiment d'une surface de plancher de 238,00 m<sup>2</sup> en structure métallique à usage de réception du public pour service de pompes funèbres canines et une partie crématorium et espaces de stationnements.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer un dossier de permis de construire complet au plus tard le 20 novembre 2024.

Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

### **Affichage du permis de construire**

**Le PROMETTANT s'engage à procéder à l'affichage réglementaire dudit permis dans un délai de 15 jours à compter des présentes.**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

### **ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES**

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il se propose d'édifier un bâtiment sur l'**IMMEUBLE** vendu.

Le rédacteur des présentes attire l'attention de l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, sur les dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, et plus

particulièrement sur les obligations résultant des articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

"Article L.111-30 : Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation, des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil reproduit à l'article L.111-14, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même code, reproduit à l'article L.111-13".

"....."

"Article L.111-28 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, reproduits aux articles L.111-13 à 111-19, à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité."

"....."

"Article L.111-14 : Est réputé constructeur de l'ouvrage : "

"....."

"2°/ Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire."

"....."

#### **Autorisation au titre des installations classées pour l'environnement**

Les présentes sont soumises à l'obtention en la faveur du **BENEFICIAIRE** de l'autorisation administrative requise au titre de la réglementation sur **BENEFICIAIRE** les installations classées pour la protection de l'environnement. Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir dès à présent entrepris les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes afin d'obtenir cette autorisation.

**À défaut d'obtention de cette autorisation dans le délai de trois mois, les parties seront automatiquement et de plein droit déliées de leurs engagements réciproques, sans indemnité de part ni d'autre.**

#### **Information du BENEFICIAIRE - Réhabilitation du site – Dernier exploitant**

Eu égard à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement et à l'usage futur envisagé du site, le dernier exploitant de l'installation classée, qu'il soit locataire ou propriétaire, est tenu de réhabiliter le site. Il devra faire attester, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, de la mise en œuvre des mesures relatives à la mise en sécurité, ainsi que de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, puis de la mise en œuvre de ces dernières, telles qu'indiquées dans le mémoire de réhabilitation.

Si l'exploitant est locataire, il sera, même après le jour de son départ, redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date de la production de l'attestation de conformité des travaux effectués au regard des objectifs résultant du mémoire de réhabilitation délivrée par l'entreprise susvisée, en application de l'article R 512-39-3 III du Code de l'environnement.

Même si le locataire devient dernier exploitant en raison du refus de renouvellement opposé par son bailleur, il devra supporter les frais de dépollution du site, et l'indemnité d'éviction, si elle existe, ne pourra inclure ses frais, selon la jurisprudence de la Cour de cassation.

De même, si l'activité est destinée à être reprise, cet événement est sans incidence sur l'obligation légale particulière de mise en sécurité et remise en état du site pesant sur le dernier exploitant dans l'intérêt général de la protection de la santé ou de la sécurité publique et de l'environnement, et ce en application de la

Aux termes des dispositions de l'article L 512-22 du Code de l'environnement :

"Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement, le représentant de l'État dans le département peut, après consultation de l'exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation, fixer un délai contraignant pour la réhabilitation du site et l'atteinte des objectifs et obligations mentionnés aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1".

### **Incidents des ICPE**

Tout accident ou incident survenu dans une installation classée protection de l'environnement doit faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées et ce dans les meilleurs délais.

Cette information donne lieu à un rapport qui en précise les circonstances, les causes, les effets sur les personnes et l'environnement, les mesures prises ou envisagées pour pallier ses effets à moyen et long terme et prévenir la survenance d'un évènement similaire (article R 512-69 du Code de l'environnement).

### **Condition suspensive d'obtention de prêt**

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

- Organisme prêteur : BPGO DINAN
- Montant maximal de la somme empruntée : 343.800,00 €
- Durée maximale de remboursement : 180 MOIS
- Taux nominal d'intérêt maximal : 4,20 % l'an (hors assurances).

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

Toutefois, si la condition suspensive ne peut se réaliser suivant les caractéristiques énoncées, l'**ACQUEREUR** qui dépose une demande non conforme aux stipulations du contrat n'est pas fautif d'avoir manqué à ses obligations (Cass. 3e civ. 15 déc. 2010 n° 10-10.473).

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **BENEFICIAIRE** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 15 janvier 2025.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décomptés du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

#### ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

#### IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

#### Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

#### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

#### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

#### **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L’APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZA – LA FOLLEVILLE II**

#### **LOTISSEMENT**

Le règlement du lotissement a été établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement.

#### **NON-MAINTIEN DES REGLES D’URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT**

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

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

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

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

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

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

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."*

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

#### Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

**La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.**

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Raccordement aux réseaux

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

**Le VENDEUR déclare toutefois que le bien objet des présentes est desservi par un réseau.**

##### Etat des risques

Un état des risques en date du 29 octobre 2024 est annexé. **Annexe n°11**

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

##### Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Un plan de protection du risque inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 août 2016. Il en résulte que le bien se situe en zone constructibles avec prescriptions (b).

**Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris pleine connaissance des prescriptions établies par le plan de protection ci-dessus dénommé et déclare que sa demande de permis de construire sera réalisée en concordance avec ces prescriptions.**

##### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain se trouve dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, mais dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles. En conséquence, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-4 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE**

Préalablement à la signature des présentes, le **BENEFICIAIRE** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le **BENEFICIAIRE** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

*"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.*

*Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."*

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

*"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."*

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

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

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

### **DECLARATION RELATIVE A L'ASSOCIATION DES DIGUES & MARAIS**

Les biens vendus se trouvent dans le périmètre d'intervention de l'association des Dignes et Marais dont le siège est à MONT-DOL et soumis aux dispositions de l'ordonnance N°2004 632 du 1er juillet 2004.

Notification des présentes sera faite aux frais de l'ACQUEREUR à ladite association conformément à l'art.3 de l'ordonnance N°2004 632 du 1er juillet 2004

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée au document état des risques et pollutions ci-dessus.

## FISCALITE

### REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

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

Le **PROMETTANT**, en sa qualité d'assujéti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de SAINT MALO, où le redevable est identifié sous le numéro 243 500 782 000 87.

Le montant de la base taxable est de **TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (32 472,00 euros)**.

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

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble à usage de crématorium canin.

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

**Il est ici précisé que pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.**

Plus précisément, la mutation sera soumise à la taxe de publicité au taux de droit commune prévu à l'article 1594D du Code Général des Impôts, liquidée sur le prix hors taxe, dans la limite des surfaces non occupés par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.

**Il est ici précisé que le BENEFCIAIRE ne connaît pas à ce jour l'importance des constructions projetées. Ainsi le montant des droits de mutations à titre onéreux, ainsi que la provision sur frais d'acte indiquée paragraphe « budget prévisionnel » est estimé au regard de la valeur hors taxe totale. Le BENEFCIAIRE déclare être pleinement informé de cette situation.**

#### TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

##### Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

##### **Article 1529 II du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

##### Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

#### PLUS-VALUES

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFCIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFCIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFCIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFCIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFCIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFCIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFCIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au **15 décembre 2024**, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

### DISPOSITION TRANSITOIRES

#### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

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

#### REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

#### CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au

**PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de deux cents euros (200.00 eur).

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

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

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **REMUNERATION LIEE AU RAPPROCHEMENT DES PARTIES**

En rémunération du travail effectué pour avoir rapproché les parties et ainsi leur avoir permis de conclure le présent contrat conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil, il est dû dès à présent à Office Notarial 19, rue de la Gare à SAINT MELOIR DES ONDES des honoraires, à la charge de la partie qui supporte les frais, fixés d'un commun accord entre cette dernière et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (175.00 EUR), qu'elle verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 19, rue de la Gare à SAINT MELOIR DES ONDES en toute hypothèse, sauf en cas d'exercice de la faculté de rétractation ou de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

Cette prestation est fondée sur les dispositions de l'annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

#### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

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

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

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

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

### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

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

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

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

### **FACULTE DE RETRACTATION**

#### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION**

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

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes 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.

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sans renvoi**

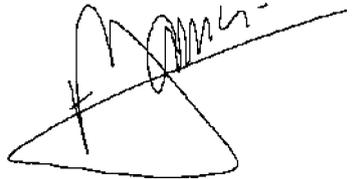
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. FAVENNEC Luc</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>SCI FAVENNEC a</b> <b>signé</b></p> <p>à SAINT MELOIR DES ONDES le 06 novembre 2024</p>	
--	--

<p><b>M. DE LA PORTBARRE</b> <b>Dominique</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>COMMUNAUTE</b> <b>D'AGGLOMERATION</b> <b>DU PAYS DE</b> <b>SAINT-MALO a signé</b></p> <p>à SAINT MELOIR DES ONDES le 06 novembre 2024</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me</b> <b>JANVIER FABRICE a</b> <b>signé</b></p> <p>à SAINT MELOIR DES ONDES L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE SIX NOVEMBRE</p>	
---	--

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
LE TREIZE JUIN**

Maître Guillaume GARNIER notaire soussigné au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "Guillaume GARNIER" titulaire d'un office notarial à SAINT-MALO (35400), 1 rue de la Croix Desilles,

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

**STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE**

**IDENTIFICATION DES ASSOCIES**

**Monsieur Luc Claude Raymond FAVENNEC**, éducateur canin, demeurant à TRESSE (35720), 134 e rue Les grandes maisons

Né à PLOEMEUR (56270), le 04 août 1983.

Célibataire.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

**Madame Annie-Claude Angelina BATARD**, Retraitée, demeurant à DINARD (35800), 13 bis Hameau de la Fontaine.

Née à LA ROCHELLE (17000), le 04 mai 1959..

Divorcée en uniques noces de Monsieur Franck Jean FAVENNEC suivant jugement du tribunal de grande instance de SAINT-MALO, en date du 19 Juin 2006.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

**Madame Nicole Jacqueline Germaine TISSIER**, Retraitée, demeurant à LANVALLAY (22100), 12 rue du pré de l'étang.

Née à REIMS (51100), le 18 mai 1949.

Veuve en uniques noces de **Monsieur Emile AVALARD**.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Luc FAVENNEC est présent.
- Madame Annie-Claude BATARD est représentée par Madame Anne Julie GAULTIER, collaboratrice en l'étude du notaire soussigné, faisant élection de domicile à SAINT MALO (35400) 1, rue de la Croix Désilles, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé, dont une copie est demeurée ci-annexée.
- Madame Nicole TISSIER est présente.

## **ETAT - CAPACITE**

Les parties, et leurs représentants le cas échéant, attestent que rien ne peut limiter leur capacité quant à l'exécution des présentes.

Elles déclarent notamment :

- que leur date et lieu de naissance, situation matrimoniale, nationalité, domicile, siège, capital, numéro d'immatriculation sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins de un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- qu'elles ne sont concernées, pour les personnes physiques, par aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime de protection juridique des majeurs, modifiée par la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 ; sauf le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure, ni par aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements.
- qu'elles ne sont concernées, pour les personnes morales, par aucune mesure de nature à limiter leurs droits.

Le notaire soussigné a procédé à la vérification des déclarations qui lui ont faites par les associés relatives à leur capacité de disposer en procédant à toutes investigations utiles à cette fin, notamment à la consultation du site BODACC, INFOGREFFE ou site équivalent.

Le document attestant de cette consultation a révélé l'absence de toute inscription.

Les parties ont néanmoins été informées des sanctions encourues en cas de dissimulation par l'associé d'un état de cessation des paiements ou de l'ouverture à son encontre d'une procédure collective : sanctions pénales et/ou civiles pouvant aller de l'inopposabilité de l'apport à la procédure collective, jusqu'à sa nullité.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile présentant les caractéristiques suivantes :

## **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

### **ARTICLE 1. - FORME**

La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales, ou les règlements pris pour leur application, ainsi que par les présents statuts.

### **ARTICLE 1. - DENOMINATION**

La dénomination de la société est "**SCI FAVENNEC**".

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « Société Civile », puis de l'indication du montant du capital social, du siège social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au registre national des entreprises accompagné de la mention R.C. S.

### **ARTICLE 1. - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à LANVALLAY (22100), 12 rue du Pré de l'Etang. Il peut être transféré partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au registre national des entreprises.

### **ARTICLE 1. - OBJET SOCIAL**

La société a pour objet :

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens ou droits mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute prise de participation dans toutes sociétés immobilières et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,

- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles,

- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir

propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte,

- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,

- l'administration, la mise en valeur et plus généralement l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux.

- l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société,

- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie d'hypothèque pour autrui,

- et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, pouvant être utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de l'objet de la société ; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

#### **ARTICLE 1. - DUREE**

La durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre national des entreprises.

#### **ARTICLE 1. - APPORTS**

##### **APPORTS EN NUMERAIRE**

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

Apport par Madame Annie-Claude BATARD : une somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

Apport par Madame Nicole TISSIER : une somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

Libération des apports en numéraire - Le montant des souscriptions a été effectivement versé sur un compte joint au nom de tous les associés, ainsi que les associés le reconnaissent et s'en donnent mutuellement décharge.

Conformément à la loi, ce solde de compte sera viré, après l'immatriculation de la société au R.C.S, sur un compte ouvert au nom de la société sur simple justification de l'immatriculation, par l'un des gérants ou son mandataire.

Le capital social pourra être augmenté ou réduit, par décision collective extraordinaire des associés. Cette opération aura lieu, selon le cas, au moyen de la création de parts sociales nouvelles attribuées gratuitement, de l'élévation ou de la

diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

## APPORT EN NATURE

L'apport en nature suivant est effectué par **Monsieur Luc FAVENNEC** sus nommé, en pleine propriété, des biens ci-après désignés :

SAINT-MELOIR DES ONDES (35350),  
Le Champ Collet

---

### ARTICLE 1 :

Désignation - Une parcelle de terrain non aménagée et non viabilisée située à SAINT MELOIR DES ONDES (Ille-et-Vilaine),

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	N	496	Champ Collet	22 a 76 ca
Contenance totale				22 a 76 ca

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

### ARTICLE 2 :

Désignation - Un terrain agricole situé à SAINT MELOIR DES ONDES (Ille-et-Vilaine),

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	N	495	Champ Collet	17 a 69 ca
Contenance totale				17 a 69 ca

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

### Effet relatif-

ARTICLE 1 - Acquisition après division aux termes d'un acte reçu par Maître Michel DOLOU, notaire à SAINT MALO (35), le 25 septembre 2013, publié

au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 10 octobre 2013 volume 2013P numéro 5864.

ARTICLE 2 - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Michel DOLOU, notaire à SAINT-MALO (35400), le 20 octobre 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 26 octobre 2015 volume 2015P numéro 6333

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent en propre à l'apporteur par suite des faits et actes suivants :

#### Du chef de Monsieur Luc FAVENNEC :

La parcelle cadastrée section N numéro 496 appartient à l'apporteur par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Didier André Marie BEAUDOIN, éducateur, demeurant à SAINT MELOIR DES ONDES (35350), lieudit La Croix de Bois.

Né à DINAN (22100), le 29 juin 1969.

Divorcé en uniques noces de Madame Pascale Lalia PAUCHET, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT MALO, en date du 17 février 2011.

De nationalité française,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel DOLOU, notaire à SAINT-MALO (35400), en date du 25 Septembre 2013, moyennant le prix principal de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000,00 €)

Etant précisé ce qui suit :

Les parcelles faisant l'objet des présentes sont issues de la parcelle cadastrée section N, numéro 3, lieudit Champ Collet, pour une contenance de 40a 45ca, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 01 Septembre 2013, par le cabinet EGUIMOS, géomètre expert à SAINT-MALO (35400), 1 rue des Mauriers, duquel il résulte que la parcelle d'origine a été divisée en deux nouvelles parcelles ci-dessous désignée :

Parcelle mère	Parcelles filles	Contenance
Section N numéro 3	Section N numéro 496	22a 76ca
	Section N numéro 495	17a 69ca
Contenance totale		40a 45 ca

La parcelle cadastrée section N numéro 495 appartient à l'apporteur par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Didier André Marie BEAUDOIN, éducateur, demeurant à SAINT MELOIR DES ONDES (35350), lieudit La Croix de Bois.

Né à DINAN (22100), le 29 juin 1969.

Divorcé en uniques noces de Madame Pascale Lalia PAUCHET, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT MALO, en date du 17 février 2011.

De nationalité française,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel DOLOU, notaire à SAINT-MALO (35400), en date du 20 Octobre 2015, moyennant le prix principal de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €).

Originellement, la parcelle cadastrée section N, numéro 3:

Les biens immobiliers appartenait par moitié chacun à :

Monsieur Didier André Marie BEAUDOIN et Madame Pascale Lalia PAUCHET.

Nés savoir :

Monsieur à DINAN (22), le 29 Juin 1969,

Madame à PETIT QUEVILLY (76), le 25 Juillet 1970.

Pour les avoir acquis antérieurement à leur mariage ci-après relaté, pour moitié indivise chacun en pleine propriété, de : Monsieur Michel Francis Ernest COEURU, jardinier et Madame Yvette Renée VILLALARD son épouse, sans profession. Demeurant 6 Fontaine Finaud 35350 SAINT MELOIR DES ONDES.

Nés :

Monsieur le 20 septembre 1948 à SAINT MALO (35).

Madame le 03 décembre 1948 à SAINT MALO (35)

Mariés tous deux en premières noces sous le régime légal de communauté à défaut de contrat préalable à leur union célébrée en mairie de SAINT MALO le 04 Septembre 1970 sans modification de ce régime depuis.

Suivant acte reçu par Maître Pierre FRANCOIS, Notaire à SAINT MELOIR DES ONDES, le 19 Septembre 2006.

Moyennant le prix principal de dix mille euros (10.000,00 €) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Aux termes dudit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage concernant leur état civil et leur capacité desquelles il ne résultait aucun empêchement à la vente. Une copie authentique de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT MALO, le 20 octobre 2006, volume 2006 P numéro 7240.

Monsieur Didier André Marie BEAUDOIN et Madame Pascale Lalia PAUCHET se sont mariés le 15 Septembre 2007, sous le régime de la participation aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Erwan LE ROUILLE, le 10 septembre 2007, Notaire à SAINT MALO.

Divorce entre les époux BEAUDOIN-PAUCHET.

Suivant jugement rendu par le juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de SAINT MALO, le 17 février 2011, il a été prononcé le divorce entre les époux BEAUDOIN-PAUCHET.

Ledit jugement passé en force de chose jugée et transcrit sur les registres d'état civil, le 03 Mars 2011.

Liquidation et partage du régime matrimonial :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel DOLOU, Notaire à SAINT MALO le premier octobre 2010, il a été établi la liquidation et le partage du régime matrimonial ayant existé entre eux.

Audit acte il a été attribué à Monsieur Didier BEAUDOIN, notamment les biens et droits immobiliers objet des présentes pour leur valeur totale en pleine propriété évalué à la somme de vingt-cinq mille euros (25.000,00 €).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT MALO, le 04 mai 2011, volume 2011 P numéro 3319.

L'état délivré sur cette publication du chef des copartageants s'est révélé négatif en tous points.

## **ORIGINE ANTERIEURE**

1- Du chef de Monsieur et Madame Michel COEURU

Le bien vendu appartenait à Monsieur et Madame Michel COEURU par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur Gérard Michel Eugène Pierre COEURU, Agriculteur, célibataire majeur, demeurant à SAINT-MELOIR-DES-ONDES (35350), La Croix du Bois.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard TOUCHARD, Notaire associé à CANCALE, le 05 Mai 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 8.090 F, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT MALO, le 19 Mai 1995, volume 1995 P numéro 2 916.

2- Du chef de Monsieur Gérard COEURU

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait en propre à Monsieur Gérard COEURU, pour l'avoir acquis avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard TOUCHARD, notaire associé soussigné, le 24 Octobre 1994, publié au service de la publicité foncière de SAINT MALO, le 18 Novembre 1994 volume 1994 P numéro 6381.

De la ville de SAINT MALO

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de 490.000 Frs, payé comptant,

savoir :

- à concurrence de 41.996 Frs, au moyen de ses deniers personnels.
- et à concurrence de 448.004 Frs, au moyen de prêts Epargne Logement et agricoles, d'un montant total de 262.004 Frs et d'un prêt P.A.S. d'un montant de 186.000 F consentis par la CAISSE DE CREDIT AGRICOLE, aux termes du même acte.

Inscriptions de privilège de prêteur de deniers ont été prises au service de la publicité foncière de SAINT MALO, le 18 Novembre 1994, volume 1994 V :

- numéro 2467, en garantie du prêt PAS d'un montant en principal de 186.000 Francs.

- numéro 2468, en garantie des prêts Epargne Logement, et agricoles, d'un montant total en principal de 262.004 Frs.

Lesdites inscriptions sont devenues aujourd'hui sans objet.

### 3- Du chef de la commune de SAINT MALO

L'immeuble sus désigné appartenait à la commune de SAINT MALO, pour avoir été recueilli avec d'autres immeubles, par la commune de SAINT SERVAN, (rattachée depuis à la succession de Monsieur Aristide Joseph Marie LEBIEN, en son vivant sans profession, célibataire, demeurant à NICE, 2, Avenue Saint Lambert, décédé en son domicile le 26 Septembre 1943.

Duquel la commune de SAINT SERVAN était légataire universelle aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à NICE du 4 Mai 1939, suivi d'un codicile en date à NICE du 28 Février 1942, déposé judiciairement au rang des minutes de Maître DUMARQUEZ, notaire à NICE, le 28 Septembre 1943.

Ce legs universel a pu recevoir son entière exécution, Monsieur LEBIEN n'ayant laissé à son décès aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître DUMARQUEZ, notaire à NICE, du 24 février 1944.

La commune de SAINT SERVAN a été envoyée en possession par ordonnance du Président du Tribunal civil de première instance de Nice rendue le 19 Octobre 1945, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître DUMARQUEZ, le 5 Novembre 1945.

Attendu la date du décès il semble qu'aucune attestation de propriété notariée n'ait été dressée.

## **EVALUATION DES APPORTS**

Cet apport net de tout passif est évalué à la somme de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32.000,00 €).

## **URBANISME - DROITS DE PREEMPTION**

### **CERTIFICAT D'URBANISME**

Du certificat d'urbanisme délivré le 14 mars 2023, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, et demeuré ci-annexé, il résulte :

## **REPRODUCTION DU CERTIFICAT D'URBANISME**

**Numéro du certificat :** CU 35299 23 A0041

**Date de dépôt :** 14 mars 2023

### **IDENTIFICATION**

Localisation du terrain : La Croix de bois - Champ Collet

Cadastre : N495 N496

Propriétaire du terrain : Monsieur Luc FAVENNEC

### **OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (art. L.410-1 a) du Code de l'urbanisme).

### **NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Plan local d'urbanisme approuvé le 11 décembre 2017, modifié le 03 octobre 2022.

Zone : A

### **NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Néant.

### **AUTRES SERVITUDES APPLICABLES :**

Bocage.

### **DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### **REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

**Taxe d'Aménagement - Part communale avec un taux unique de 2,5%**

**Taxe d'aménagement - Part départementale avec un taux unique de 1,85%**

**Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles** (article 26 de la loi ENE du 13 juillet 2006 - article 1529 du code général des impôts).

**Redevance d'archéologie préventive** (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2011-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).

**PARTICIPATION préalablement instaurée par délibération :**

*Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.*

- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L332-9) : néant.
- Participation au Financement de l'Assainissement Collectif instituée par délibération du conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération en date du 21 décembre 2017 (article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 et applicable aux propriétaires des immeubles soumis à obligation de raccordement - article L332-6-1 du code de l'urbanisme).

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

- La Ville de Saint-Méloir-des-Ondes est classée en zone 2 de "sismicité faible". Dans cette zone, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal", énumérés à l'article R563-3 du Code de l'Environnement.

- Conformément au règlement d'assainissement collectif approuvé par le conseil communautaire du 28 novembre 2019 dans son article 56 : "ce contrôle de conformité est obligatoire dans le cadre d'une cession immobilière (à l'exclusion des ventes concernant des appartements)".

**DROIT(S) DE PREEMPTION**

Droit de préemption urbain - Le présent apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption n'a pas été institué, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme sus-énoncé.

**CHARGES ET CONDITIONS  
APPORT IMMOBILIER**

L'apport desdits biens et droits immobiliers sus désignés est fait sous les charges et conditions suivantes :

- Le bénéficiaire prendra les biens et droits immobiliers apportés dans l'état où il se trouveront lors de la réalisation définitive de l'apport, sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, et notamment pour vice de

construction, dégradation de l'immeuble, mitoyenneté, mauvais état du sol ou du sous-sol, erreur dans la désignation ou dans la superficie, quelle que soit la différence.

- Il souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent grever les biens et droits apportés, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

- Il exécutera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les baux, locations et conventions d'occupation énoncés au présent acte, de manière que l'apporteur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- Il supportera et acquittera, à compter du même jour, tous impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les immeubles apportés.

- Il continuera, au lieu et place de l'apporteur, tous traités et abonnements contractés par lui ou les précédents propriétaires pour la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de tous autres services ayant trait aux immeubles apportés ; il en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai, remplira les formalités prescrites par lesdits traités et abonnements et en acquittera les cotisations et redevances à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport.

- Enfin, il se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les immeubles de la nature de ceux apportés et fera son affaire personnelle de toute autorisation qui pourrait être nécessaire, le tout à ses risques et périls.

Absence de garantie de contenance – La société prendra l'immeuble dont s'agit dans son état actuel, sans garantie de l'apporteur, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, insectes ou autres, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, toute différence qui pourrait exister entre la consistance ou la contenance indiquée et celle réelle, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Servitudes - La société profitera des servitudes actives, s'il en existe, et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble apporté, le tout, à ses risques et périls, sans recours possible contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi. Comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et publicité foncière.

A ce sujet, l'apporteur déclare n'avoir, personnellement, ni créé ni conféré aucune servitude pouvant grever ledit bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas

d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

Garantie d'éviction - La société sera tenue à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Elle s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble.

Il existe sur ledit immeuble les inscriptions hypothécaires suivantes, prises au service de la publicité foncière de RENNES 1 :

S'agissant de la parcelle N496 :

i) Une inscription de privilège de prêteur de deniers garantissant une somme en capital de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), prise le 17 octobre 2013, volume 2013V, numéro 2510, en vertu d'un acte de prêt reçu par le notaire soussigné le 25 septembre 2013, avec effet jusqu'au 17/09/2029 ;

ii) Une inscription d'hypothèque conventionnelle garantissant une somme en capital de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €), prise le 17 octobre 2013, volume 2013V, numéro 2511, en vertu d'un acte de prêt reçu par le notaire soussigné le 25 septembre 2013, avec effet jusqu'au 17/09/2029.

Il résulte de l'attestation émise par la Banque Populaire Grand Ouest en date du 02 mars 2023 et demeurée ci-annexée que le prêt numéro 02656712 d'un montant initial de VINGT-SEPT MILLE EUROS (27.000,00 €) accordé le 17/06/2013 a été intégralement remboursé en date du 24/02/2023.

En conséquence, la banque ne pourra plus faire appel aux garanties accordées au titre de ce prêt, ces derniers devenant sans objet.

L'apporteur donne par conséquent mandat au notaire soussigné d'établir les actes de mainlevée correspondant auxdites inscriptions, dans les meilleurs délais.

Impôts et charges - La société supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble apporté est assujéti.

A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tout prorata.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R.,

notification a été faite sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil avec demande d'avis de réception en date du 30 mars 2023, dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception électronique daté du 30 mars 2023, sont demeurés ci-annexés.

La S.A.F.E.R. n'ayant pas notifié sa décision d'acquérir dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, elle a implicitement renoncé à exercer son droit de préemption.

En application de l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la présente mutation sera notifiée à la S.A.F.E.R. dans les dix jours.

## ARTICLE 1. - RECAPITULATION DES APPORTS

Apports en numéraire :	10.000,00 €
Apports en nature :	32.000,00 €
<b>Total des apports :</b>	<b>42.000,00 €</b>

## ARTICLE 1. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €). Il est divisé en 168 parts sociales de **DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €)** chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 168 et attribuées de la façon suivante :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Monsieur Luc FAVENNEC	128	1 à 128
Madame Annie-Claude BATARD-BATARD	20	129 à 148
Madame Nicole TISSIER-TISSIER	20	149 à 168

## ARTICLE 1. - PARTS SOCIALES

Titre - Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations ultérieures qui seraient consenties, constatées et publiées régulièrement.

Après toute modification statutaire, une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

*Il est tenu au siège social, un registre côté et paraphé par la gérance en fonction, à la date d'ouverture de ce registre qui contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires de ces droits ainsi que la date de l'opération.*

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Droits attachés aux parts - Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction

proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Indivisibilité des parts - Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

## **ARTICLE 1. - MUTATION ENTRE VIFS**

Opposabilité - Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil.

Domaine de l'agrément - Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.

Cessions libres - Toutefois interviennent librement les opérations entre associés.

Organe compétent - L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Procédure d'agrément - A l'effet d'obtenir le consentement des associés, le projet de cession est notifié par le cédant à la société et à chacun de ses coassociés, avec la demande d'agrément du futur cessionnaire, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée.

L'organe compétent statue dans le mois de la notification à la société, sur la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession et sa décision est elle-même notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les deux mois de la notification du projet de cession.

En cas d'agrément d'un ou de plusieurs cessionnaires, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Régularisation - En cas d'agrément, la cession est régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé à son projet de cession.

#### Procédure de non-agrément -

Les associés disposent d'un délai de SIX MOIS pour se porter acquéreur et si plusieurs d'entre eux manifestent cette volonté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement, les rompus étant répartis par la gérance.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la gérance. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat de la société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Toutefois, l'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par les statuts de la société ou par toute convention liant les parties.

Toutefois, le cédant peut décider de conserver ses parts lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Les frais et émoluments d'expertise sont supportés par moitié par le cédant, par moitié par le ou les cessionnaires au prorata des parts acquises.

Si le rachat des parts ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont à la charge exclusive du défaillant ou renonçant.

Toutefois, le cédant peut renoncer à la cession et décider de conserver la totalité de ses parts à défaut d'agrément ou de proposition de rachat ne lui convenant pas lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée. La partie diligente propose le nom de l'expert désigné à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en lui impartissant un délai pour faire connaître son acceptation ou son refus. En cas de refus comme à défaut de réponse qui doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est procédé sans tarder à la désignation de l'expert par voie de justice.

Agrément réputé acquis - Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter du jour de la dernière notification par lui faite du projet de cession aux associés et à la société, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que, dans le même délai, les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la société, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la société dans le délai d'un mois de son intervention sa renonciation à ladite cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Paiement du prix de cession - Sauf convention contraire, le prix de cession est payable comptant à la signature de l'acte de régularisation de la cession.

Domaine de l'agrément - Réalisation forcée - Sont concernés par les

dispositions ci-dessus toutes opérations quelconques, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour résultat le transfert, entre toutes personnes physiques ou morales existantes, à l'exception de celles qui seraient visées au paragraphe ci-dessus intitulé « cessions libres », d'un droit quelconque de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales.

Nantissement de parts sociales - La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

## **ARTICLE 1. - DECES DISPARITION**

Décès d'un associé - Tous héritiers, dévolutaires ou légataires d'un associé décédé, le conjoint commun en biens d'un associé décédé attributaire de parts communes, qu'ils aient qualité de personnes morales ou de personnes physiques, ne deviennent associés qu'après avoir obtenu l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire, hors la présence de ces héritiers, légataires ou dévolutaires, les voix attachées aux parts de leurs auteurs n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de majorité.

## **ARTICLE 1. - RETRAIT D'ASSOCIE**

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Le retrait d'un associé peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

### Recours à l'expertise -

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

Demande de retrait avant chaque exercice - La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard six mois au moins avant sa date de prise d'effet et au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice.

L'associé souhaitant se retirer doit proposer préalablement à son retrait la cession de ses parts aux autres associés.

Procédure de retrait - Ce retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9 du Code civil (3ème alinéa), c'est-à-dire qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il ne soit dû aucun intérêt en sus.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

## **ARTICLE 1. - REDEVANCES ET APPELS DE FONDS**

Redevances - Les associés acquitteront les redevances nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elles comprennent les charges et coûts des contrats liés à l'activité professionnelle des associés.

Appels de fonds - Les associés acquitteront tous les appels de fonds décidés par la collectivité des associés et nécessaires à la poursuite de l'objet social.

En cas de défaut de paiement des redevances ou des appels de fonds, et après mise en demeure restée sans réponse au-delà d'un mois, la collectivité des autres associés pourra décider à l'unanimité la privation, pour l'associé défaillant, des bénéfices des contrats souscrits par la société.

## ARTICLE 1. - GERANCE

Nomination - La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés, personnes physiques ou morales.

Cette nomination résulte d'une décision collective extraordinaire des associés.

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée.

La gérance de la société sera exercée par :

**Monsieur Luc Claude Raymond FAVENNEC**, éducateur canin, demeurant à TRESSE (35720), 134 e rue Les grandes maisons .

Né à PLOEMEUR (56270), le 04 août 1983.

Qui déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

Pouvoirs - Rapports avec les tiers - Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Pouvoirs - Rapports avec les associés - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par décision collective ordinaire des associés, devra être notifiée par la gérance qui projette de l'accomplir à chacun de ses cogérants, cinq jours au moins à l'avance. La gérance devra se réserver la preuve de cette notification. Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

Responsabilité des gérants - Défaut d'assurance décennale - Le notaire a rappelé aux parties qu'en l'absence de souscription des assurances-construction obligatoires, pourront être engagées, non seulement la responsabilité pénale et civile de la société, mais également celle du gérant de la société, ainsi que l'a confirmé l'arrêt de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation en date du 10 mars 2016, n°14-15.326.

Révocation - Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision collective des associés prise en la forme extraordinaire.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.

La révocation du gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la

société.

Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

## ARTICLE 1. - DECISIONS COLLECTIVES

Forme - Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Décisions extraordinaires - Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, notamment :

- La modification, la division du capital de la société, étant précisé que l'augmentation du capital par voie d'élévation du nominal des parts doit être décidée à l'unanimité de tous les associés.

- La prorogation, la réduction de la durée, la dissolution anticipée de la société.

- L'extension ou la restriction de l'objet social.

- La vente d'immeubles dépendant de l'actif social à condition que les décisions de cette nature ne soient prises qu'à titre exceptionnel devant aboutir à la liquidation de la société.

- Le cautionnement solidaire et/ou l'hypothèque pour autrui d'un tiers à condition qu'il contribue à la réalisation de l'objet social.

Quorum des décisions extraordinaires - Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Majorité des décisions extraordinaires - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

Décisions ordinaires - Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- La discussion, l'approbation ou le redressement des comptes, l'affectation et la répartition du résultat, après étude du rapport établi par la gérance relatif à l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé.

- La nomination, le remplacement, la révocation du ou des gérants, la fixation de leur rémunération éventuelle, le tout s'il y a lieu.

- L'autorisation de tous actes excédant les pouvoirs de la gérance.

Quorum des décisions ordinaires - Pour être valablement prises, les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts

sociales émises par la société.

Majorité des décisions ordinaires - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

Composition - Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Toutefois, les titulaires de parts dont les sommes exigibles n'ont pas été entièrement libérées dans les trente jours francs à compter de la mise en demeure de la société ne peuvent pas être autorisés à assister aux assemblées, et leurs parts sont déduites du quorum.

L'article 1161 du code civil prévoit, à peine de nullité qu'un représentant ne peut agir pour le compte de deux parties au contrat, et qu'il ne peut non plus agir pour son propre compte et celui du représenté, sauf si la loi l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

Convocation - Sauf lorsque tous les associés sont gérants, les assemblées sont convoquées par la gérance ou sur la demande d'un ou de plusieurs associés représentant la moitié au moins de toutes les parts sociales.

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée au moins quinze jours avant la date de réunion. Celles-ci indiquent le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y seront inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Les convocations peuvent aussi être verbales et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Consultations écrites - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date de réception de ces documents.

Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé s'être abstenu.

Procès-verbaux - Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont

valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

### **ARTICLE 1. - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il s'étend du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation au registre national des entreprises et prendra fin le 31 décembre 2023.

Actes rattachés à l'exercice - En outre, s'il y a lieu, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

### **ARTICLE 1. - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière. Les comptes sociaux sont tenus conformément au plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social. A la clôture de chaque exercice, il est établi par la gérance un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la société existant à cette date, un compte de résultat et un bilan.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

### **ARTICLE 1. - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION**

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, et tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, ce dernier peut être porté, en tout ou en partie, à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont les associés fixent l'affectation et l'emploi, ou reportés à nouveau, ou encore être répartis entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés. Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Par décision collective, les associés - après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable - procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, sont, au gré des associés, compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

## **ARTICLE 1. - DISSOLUTION**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

Dissolution anticipée - La gérance peut, à toute époque, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution anticipée de la société. Le même droit appartient à un associé ou à un groupe d'associé possédant le quart au moins du capital social.

La société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique ;
- la dissolution, la liquidation, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

Réunion de toutes les parts en une seule main - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Mais tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Mais il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, à la condition qu'il soit une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne, soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Absence de gérant - La société n'est pas dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

Autre cas - D'autre part, la société peut enfin être dissoute dans tous les autres cas prévus à l'article 1844-7 du Code civil.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix dont disposent l'ensemble

des associés.

Effets de la dissolution - La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas où celle-ci intervient en suite de fusion ou de scission.

A compter de la dissolution, la dénomination doit être suivie de la mention « *société en liquidation* », puis du nom du ou des liquidateurs, et doit figurer sur tous les documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses.

Nomination du ou des liquidateurs - A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, qui peuvent être un ancien gérant, ou toute autre personne, associée ou tiers, dont elle détermine les pouvoirs.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par voie de justice.

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective ordinaire des associés.

La nomination et la révocation des liquidateurs sont publiées conformément aux dispositions réglementaires et ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

La société et les tiers ne peuvent se soustraire aux engagements du ou des liquidateurs, ni se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation de ceux-ci, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Rémunération du ou des liquidateurs - Le ou les liquidateurs ont droit à une rémunération dont le montant est fixé par les associés dans la décision portant nomination.

Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision nécessaire, de nature ordinaire. A défaut, celle-ci sera fixée, à la demande du liquidateur ou des liquidateurs, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant sur requête.

Information des associés - Le ou les liquidateurs, agissant ensemble, doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination ou, à défaut, au moins une fois annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

Droits et obligations des associés - La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La collectivité des associés régulièrement constituée, conserve pendant toute la durée de la liquidation de la société toute ses prérogatives, notamment celles relatives à l'information et le droit de prendre des décisions ordinaires et

extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes et conditions que pendant la vie sociale. Les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par les associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée. Tous documents soumis aux associés sont obligatoirement établis et présentés en commun.

Mission du liquidateur - Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet d'assurer la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation, de terminer s'ils le jugent opportun les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, réaliser même à l'amiable ou aux enchères, tout l'actif, en bloc ou par élément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; et d'éteindre le passif, payer les dettes sociales, consentir tous arrangements, recevoir le prix, donner valablement quittance, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire tout ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation. Ils ne peuvent sans autorisation de la collectivité des associés, entreprendre de nouvelles affaires.

Clôture de la liquidation - Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de la liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation (article 10 alinéa 2 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978) ; comptes et décision font l'objet d'une publication. Les associés doivent être consultés, en fin de liquidation, pour le quitus à donner aux liquidateurs et à la décharge de leur mandat.

Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à la clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa qui suit. Si le mandat de liquidateur vient à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

A défaut d'approbation des comptes de liquidation ou si la consultation des associés s'avère impossible, le ou les liquidateurs ou tout intéressé peuvent demander au tribunal judiciaire de statuer sur ces comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation (article 10 alinéa 2 du décret n° 78-704).

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le compte de liquidation fait état de toutes les recettes encaissées depuis le début de la liquidation, ainsi que de toutes les dépenses effectuées au cours de cette même période.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision de justice prévue ci-dessus, sont déposés au greffe du tribunal de commerce, en annexe au registre national des entreprises.

La radiation au registre national des entreprises ne peut être obtenue que sur

justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le support d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du ou des liquidateurs, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Partage - Répartition du boni de liquidation - Le produit net subsistant de la liquidation, après le règlement du passif et des charges de la société, et approbation des comptes définitifs de liquidation, est réparti entre les ex-associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf clause contraire des statuts.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions ainsi que, le cas échéant, des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil y relatives aux attributions en nature.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'ex-associé qui en avait fait l'apport.

Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Partage des pertes - Sauf clause contraire des statuts, les ex-associés supportent les pertes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans le capital social dans la même proportion que le boni.

Les liquidateurs disposent, en tant que de besoin, de tous pouvoirs à l'effet d'opérer toutes les répartitions nécessaires.

## **ARTICLE 1. - LIQUIDATION**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Les associés fixent les pouvoirs des liquidateurs ; à défaut ceux-ci ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

## **ARTICLE 1. - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

## **ARTICLE 1. - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

Le remboursement de cette avance interviendra au plus tard le 31 décembre 2023.

## **POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE**

Les associés confèrent à Monsieur Luc FAVENNEC, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre national des entreprises :

Pouvoirs divers - Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Reprise des engagements - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978.

Etant précisé que pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

## **FORMALITES - FISCALITE - CLOTURE**

Impôt sur la plus-value :

Le notaire soussigné a informé l'apporteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la

présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, l'apporteur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de SAINT MALO (35400), 38 boulevard des Déportés ;

Et que l'immeuble apporté a été acquis par lui moyennant le prix de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32.000,00 €), suivant acte du 25 septembre 2013 et du 20 octobre 2015, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Toutefois, compte tenu des calculs préalablement effectués, aucune plus-value n'est due sur le présent apport, et en conséquence, aucune déclaration ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

### **IMPOT SUR LES SOCIETES**

Régime d'imposition - Conformément aux dispositions de l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés. Cette option irrévocable est notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. En conséquence, la société sera tenue d'utiliser les téléprocédures fiscales, indépendamment de son chiffre d'affaires.

Déclarations pour l'enregistrement - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, l'apporteur déclare :

- que l'apport du présent immeuble est effectué par une personne physique à une société soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- que l'immeuble apporté n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 809 I 3° du Code général des impôts, le présent apport est assujetti à une taxe de publicité foncière au taux de 5 %.

Toutefois, pour pouvoir bénéficier de l'enregistrement gratuit prévu à l'article 810 I du Code général des impôts, l'apporteur s'engage, conformément aux termes dudit article, à conserver pendant trois ans, à compter de la réalisation définitive du présent acte d'apport, les parts ou actions de la société bénéficiaire qui lui seront attribués en rémunération de son apport.

L'apporteur reconnaît à ce sujet avoir été informé par le notaire soussigné des sanctions applicables en cas de non-respect du présent engagement, telles que prévues par l'article 810 III du Code général des impôts.

Par suite de cet engagement, l'enregistrement des présentes aura lieu gratuitement.

Publicité foncière - Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception des taxes et contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que :

Les apports immobiliers présentement effectués ont une valeur de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32.000,00 €).

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Immatriculation - La société civile, astreinte à l'immatriculation au registre national des entreprises, jouira de la personnalité morale à dater de l'accomplissement de cette formalité.

Frais - La société civile supportera les frais et honoraires concernant sa constitution. Chaque associé se verra remettre un exemplaire des statuts certifiés conformes par un gérant.

### **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

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

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

Monsieur Luc FAVENNEC : seikapuce@hotmail.fr  
Madame Annie-Claude BATARD : annie.favennec@gmail.com  
Madame Nicole TISSIER : nicole.avalard@gmail.com

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les requérants font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la société bénéficiaire, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société bénéficiaire.

## **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou, après sa dissolution, pendant le cours des opérations de sa liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relatives aux affaires sociales ou à l'exécution ou l'interprétation des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

## **OBLIGATION D'INFORMATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

## **FORCE PROBANTE**

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

## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

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

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

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

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

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

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

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

## CERTIFICATION D'IDENTITE

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

**DONT ACTE** sur support électronique

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

Fait et passé à SAINT MALO,

En l'étude du notaire soussigné.

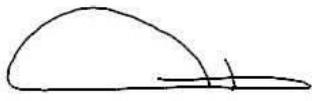
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Guillaume GARNIER

<p>Monsieur Luc FAVENNEC a signé à l'office le 13 juin 2023</p>	
---	--

<p>Madame Nicole TISSIER a signé à l'office le 13 juin 2023</p>	
---	--

<p>Madame Anne GAULTIER représentant Annie-Claude BATARD a signé à l'office le 13 juin 2023</p>	
---	--

<p>et le notaire Me GARNIER GUILLAUME a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE TREIZE JUIN</p>	
---	--

## Extrait du registre des délibérations

L'an deux mille vingt trois le jeudi 28 septembre 2023 à 18h30, les délégués de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo à Cancale, sous la Présidence de M. Gilles LURTON.

### **Etaient présents :**

M. MAHIEU Pierre-Yves, Mme GANDAIS Anne, pour la commune de Cancale,  
M. MASSERON Joël, pour la commune de Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine,  
M. HARDOUIN Michel, pour la commune de Hirel,  
Mme MARTIN Anita, M. POUSSIN Éric, pour la commune de La Fresnais,  
Mme LEGAC Nathalie, M. HAMEL Joël, pour la commune de La Gouesnière,  
M. CORNÉE Jean-Malo, pour la commune de La Ville-ès-Nonais,  
M. PRUVOST Régis, pour la commune de Le Tronchet,  
M. MANIVELLE Jonathan, pour la commune de Lillemer,  
M. COMPAIN Olivier, Mme TOUTANT Agnès, pour la commune de Miniac-Morvan,  
M. BEAUDOIN Jean-Luc, Mme NORRIS-OLLIVIER Karine, pour la commune de Plerguer,  
Mme CADIOU Servane, M. FREDOU Jean-Michel, pour la commune de Saint-Coulomb,  
M. SIMON Pascal pour la commune de Saint-Guinoux,  
Mme FERRET Marie-France, pour la commune de Saint-Jouan-des-Guérets,  
Mme DESQUESSÉS Caroline, Mme ROCHE Céline, M. RICHARD Victor, Mme LAUDE Sophie, Mme LE ROUILLÉ Anne-Katell, M. FLAUX Pascal, Mme DANINO-SOISSON Sophie, M. CRANCE Jean-Virgile, M. LURTON Gilles, Mme DUPUY Isabelle, Mme BEAUDOUT Sophie, Mme ABADIE Florence, M. KINIÉ Abel, M. BESSEICHE Serge, M. BELLOIR Nicolas, M. PERRIN Guillaume, Mme MOREAU Anne-Laure, Mme LEPRIZÉ Sophie, M. FEIGE Emmanuel, pour la commune de Saint-Malo,  
M. COURDENT Stéphane, M. DE LA PORTBARRÉ Dominique, Mme VILLENEUVE-LÉVÊQUE Catherine, pour la commune de Saint-Méloir-des-Ondes,  
M. RICHEUX Jean-François, Mme BESLY-RUEL Chantal, pour la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet,  
M. BIANCO Pascal, pour la commune de Saint-Suliac,

**Est absent excusé :** Mme RICHARD Armelle.

### **Pouvoirs :**

M. BIGAUD Florian à M. BELLOIR Nicolas, Mme BÉCHU Clarisse à Mme ABADIE Florence, M. TURCAS Yann-Erwan à M. KINIÉ Abel, M. VAURY Edouard à Mme BEAUDOUT Sophie, Mme FARCOT-JAFFRELOT Elodie à Mme LEPRIZÉ Sophie, M. DE LESQUEN Armel à Mme MOREAU Anne-Laure, M. LEUX Johann à M. BESSEICHE Serge, Mme KHELIF-JOURNÉ Anna à Mme ROCHE Céline, Mme HELGEN Marie-Christine à M. COMPAIN Olivier, M. GAUDIN Ludovic à M. DE LA PORTBARRÉ Dominique, Mme LE GAGNE Anne à M. RICHARD Victor, Mme RENARD Tiphaine à M. CRANCE Jean-Virgile, Mme PELLERIN Caroline à M. MAHIEU Pierre-Yves, Mme LETANOUX Bernadette à M. BIANCO Pascal, M. BASTIDE Christophe à M. PERRIN Guillaume, M. CHESNAIS Yves à Mme FERRET Marie-France.

**Secrétaire de séance :** Jonathan MANIVELLE

Convocation en date du 21 septembre 2023. Affaires inscrites à l'ordre du jour de la séance du 28 septembre 2023.

## Conseil communautaire du 28 septembre 2023

### Délibération n°16-2023

ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE - ECONOMIE - EMPLOI

**Objet : ZA de La Folleville à La Fresnais : Implantation de l'entreprise Seikapuce - Cession d'un terrain**

**Rapporteur :** Monsieur Dominique de La PORTBARRÉ, Vice-Président délégué

Monsieur Luc FAVENNEC, dirigeant depuis 2009 de la société SEIKAPUCE, spécialisée dans l'éducation canine à Saint-Méloir des Ondes, souhaite créer une activité de crématorium canin et de pompes funèbres. En effet, alors que la demande de crémation est forte, notamment de la part des 27 vétérinaires avec lesquels travaille aujourd'hui Monsieur FAVENNEC, ce type de service n'existe pas aujourd'hui sur notre territoire, et les crématoriums les plus proches sont relativement éloignés (Fougères et Josselin).

Monsieur FAVENNEC recherche donc un terrain pour construire un bâtiment d'environ 240 m<sup>2</sup>, avec l'obligation réglementaire de respecter une distance de construction de 10 mètres des limites de propriété.

Pour la réalisation de ce projet, qui pourrait générer la création d'au moins un emploi au démarrage et et de 2 à 3 à moyen terme, il est donc proposé de céder à SEIKAPUCE ou à toute société créée à cet effet le lot n°13, situé à l'arrière de la ZA de la Folleville, d'une surface d'environ 1353 m<sup>2</sup>.

Conformément à la délibération du conseil communautaire fixant les prix de vente pour 2023, le prix de ce terrain viabilisé s'établit à 24 € HT / m<sup>2</sup>.

La pose des clôtures donnant sur l'espace public et le contour extérieur du parc d'activités est réalisée par Saint-Malo Agglomération et refacturée à l'acquéreur au tarif de 27,52 € HT le ml.

Vu la délibération n°11-2022 du 8 décembre 2022 relative aux tarifs pour l'année 2023,

Vu l'avis des domaines, conforme au prix proposé,

Suivant l'avis favorable de la Commission Attractivité du territoire, Economie et Emploi, Commerce et Artisanat et Communication en date du 29 août 2023,

**Le conseil communautaire**, après en avoir délibéré :

- **Décide** d'accepter l'implantation du projet d'activités de crématorium canin et de pompes funèbres porté par Monsieur FAVENNEC sur la zone d'activités de la Folleville à La Fresnais,
- **Décide** à cet effet de céder le lot n°13 d'une surface d'environ 1353 m<sup>2</sup> à SEIKAPUCE ou à toute société créée à cet effet aux prix de 24 € HT le m<sup>2</sup>,
- **Précise** que le prix de cession est ferme et non révisable pour une durée de 18 mois maximum, à compter de la présente délibération. Au-delà de cette date, le prix de cession sera celui fixé par le conseil communautaire pour l'année correspondant à celle de la signature de l'acte de vente,



- **Précise** que les frais de géomètre et de notaire sont à la charge de l'acquéreur et que les frais de clôture supportés par l'aménageur donneront lieu à remboursement,
- **Précise** que la cession du terrain se fera sous réserve de l'obtention du permis de construire et de l'autorisation au titre des Installations Classées pour l'Environnement.
- **Charge** le Président, ou le Vice-Président délégué, à l'effet de signer le cahier des charges de cession des terrains ainsi que l'acte de vente à intervenir par devant l'étude notariale de Maître JANVIER, notaire à Saint-Méloir des Ondes.

Adopté à la majorité

Par 59 voix POUR, et 1 ABSTENTION (Mme BESLY-RUEL C),

Le Secrétaire de séance,

Jonathan MANIVELLE

Le registre dûment signé,

Pour extrait conforme,

Pour le Président et par délégation, la Directrice  
des Services Communautaires,

Sylvie PASCAL





Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/08/2023

Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne et du  
Département d'Ille et Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue Janvier – BP 72102  
35021 RENNES Cedex 9

Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Bretagne et du département  
d'Ille-et-Vilaine  
à  
Communauté d'agglomération de Saint-Malo

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Youri MOYSAN

Courriel : youri.moysan@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02.99.66.29.14

Réf DS: 11555062

Réf OSE :2023-35116-59172

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :*

Lot de terrain d'activité 1353 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

Zone d'Activité de Folleville  
35111 LA FRESNAIS

*Valeur :*

32 472 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : DROTS Emmanuel

## 2 - DATES

de consultation :	31 Juillet 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31 Juillet 2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Développement économique du territoire.

Prix envisagé 24 €/m<sup>2</sup>

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La Fresnais est une commune d'Ille-et-Vilaine, faisant partie de la communauté d'agglomération de Saint-Malo. Elle est peuplée de 2 500 habitants environ.

La Fresnais est située entre Dol-de-Bretagne et Saint-Malo.

La commune est traversée par les routes départementales 4 et 7.



<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité - voirie et réseau

Le bien se trouve dans la zone d'activité de la Folleville à La Fresnais. La zone est aménagée en lots et viabilisée. Elle est accessible de la départementale n°4.



#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie cessible en m <sup>2</sup>	Nature réelle
LA FRESNAIS	J 948 p	ZA de la Folleville - lot n°13	1 353	terrain à bâtir en zone d'activité
TOTAL			1 353	

Plan du cadastre

#### 4.4. Descriptif

Cette parcelle non bâtie a une vocation artisanale. Elle a reçu les aménagements de viabilisation nécessaires avant sa cession. Le lot est clos d'un grillage.

La cession de la parcelle J 948 partiellement est prévue pour le lot n° 13 pour une contenance de 1 353 m<sup>2</sup>.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

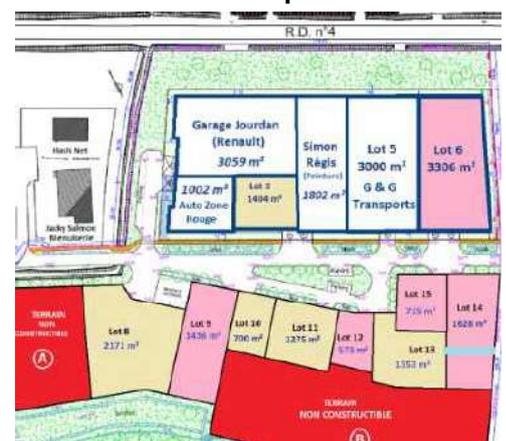
Communauté d'Agglomération de Saint-Malo

lot n° 13

#### 5.2. Conditions d'occupation

libre

Schéma d'implantation

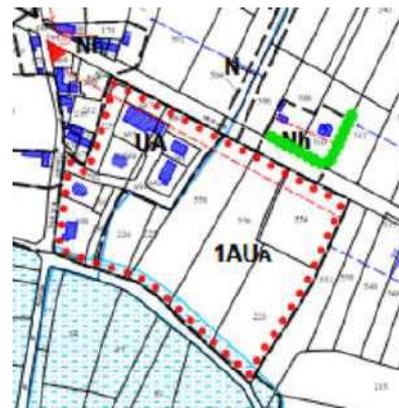


## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

La Fresnais : PLU 1AUa : zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone UA est une zone d'activités.



### 6.2. Date de référence et règles applicables

08 Juillet 2010

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Analyses et Termes de comparaison

Terrains d'activités

Recherche de mutations depuis 2020 sur un périmètre élargi de 10 km de La Fresnais.

Mutations récentes de parcelles d'activité								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain € / m <sup>2</sup>	urbanisme	Prix HT €	Prix€/m <sup>2</sup>	Observations
1	04/02/21	Les Nouettes – La Gouesniere	AH105	2234	ZA	53616	24	
2	23/06/20	Saint-Benoit des Ondes	D300	1873	ZA	44952	24	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

##### PRIX DE CESSION DES TERRAINS DES PARCS D'ACTIVITES DE PROXIMITE

Les prix de cession pour tous projets de cession de terrain à soumettre aux séances du conseil communautaire en 2022 sont les suivants :

		Tarifs 2021 HT/m <sup>2</sup>		Tarifs 2022 HT/m <sup>2</sup>	
		Montage par entreprises*	Montage par investisseurs	Montage par entreprises*	Montage par investisseurs
Dis (Saint-Benoît)		24 €	26 €	24 €	26 €
La Folleville (La Fresnais)	arrière	24 €	26 €	24 €	26 €
	façade	26 €	28 €	26 €	28 €
Chemin Bleu (Minaic Morvan)	arrière	24 €	26 €	24 €	26 €
	façade	26 €	28 €	26 €	28 €
Beaulieu (Saint Guinoux)	arrière	26 €	28 €	26 €	28 €
	façade	28 €	30 €	28 €	30 €
La Bretonnière (Cancale)	arrière	35 €	37 €	35 €	37 €

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

A la lumière des termes de comparaison récents et s'agissant d'un lot situé à l'arrière de la zone, la valeur de 24 €/m<sup>2</sup> HT peut être retenue.

Soit : 24 €/m<sup>2</sup> X 1 353 m<sup>2</sup> = 32 472 € HT

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **32 472 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 29 200 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,

*Youri MOYSAN*



*Inspecteur des Finances Publiques*

Département :  
ILLE ET VILAINE

Commune :  
LA FRESNAIS

Section : J  
Feuille : 000 J 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 14/10/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

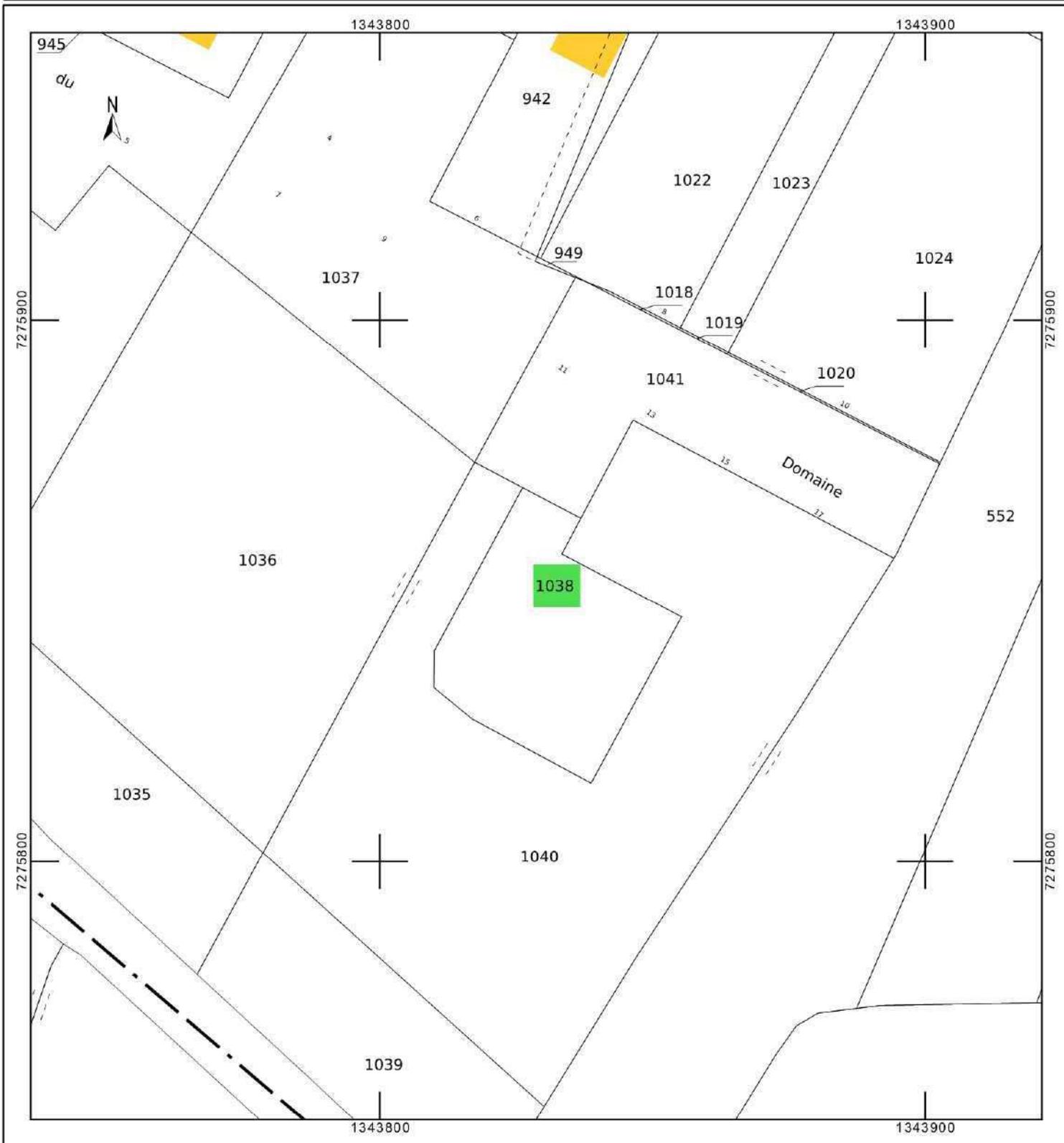
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC Rennes  
2, bd Magenta BP 12301 35023  
35023 RENNES Cedex 9  
tél. 02 99 29 37 55 -fax  
ptgc.350.rennes@dgifp.finances.gouv.fr

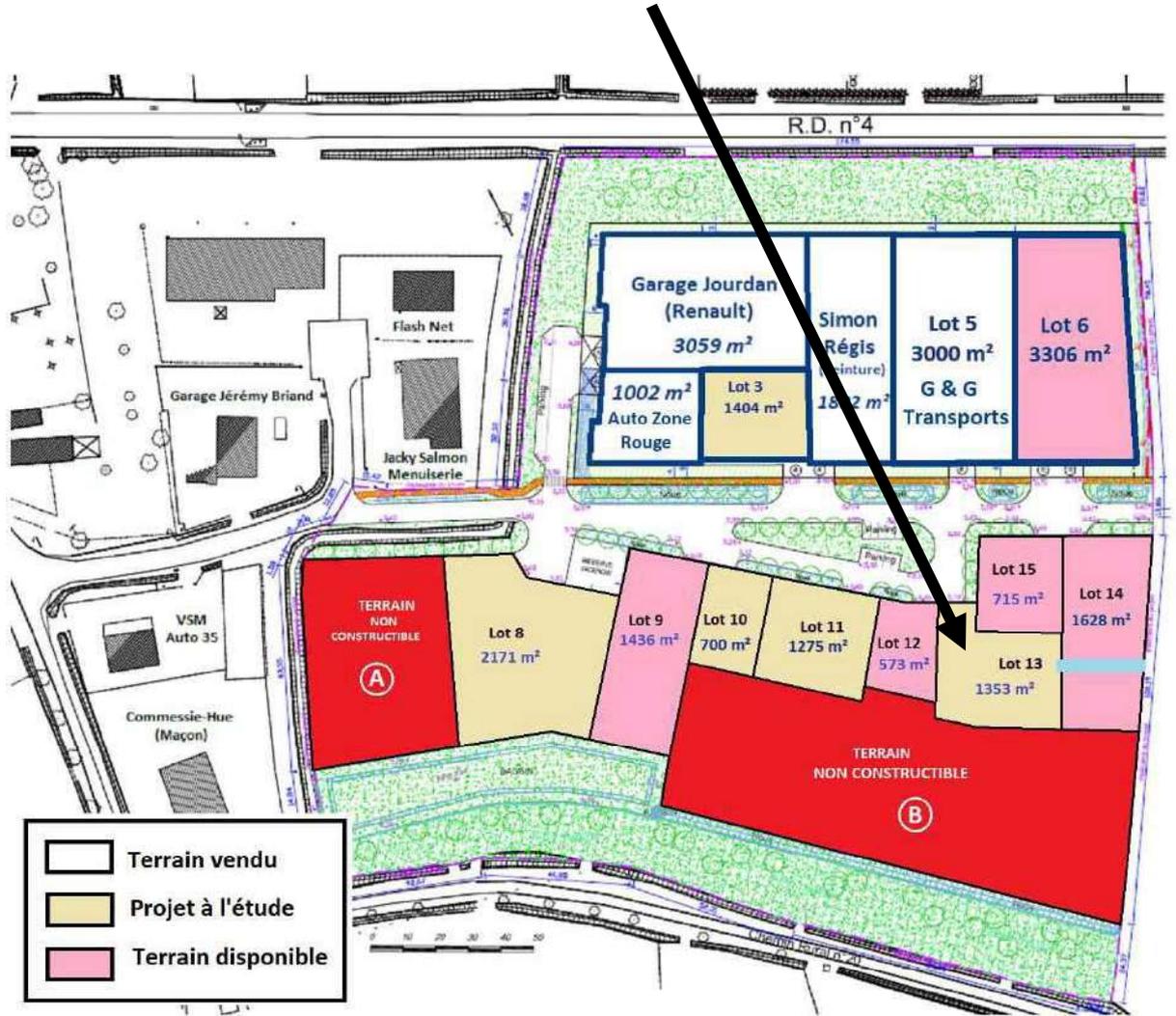
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# ZA LA FOLLEVILLE

## Implantation de SEIKAPUCE (crématorium canin)



# COMMUNE DE LA FRESNAIS

## LA FOLLEVILLE

### PLAN DE VENTE

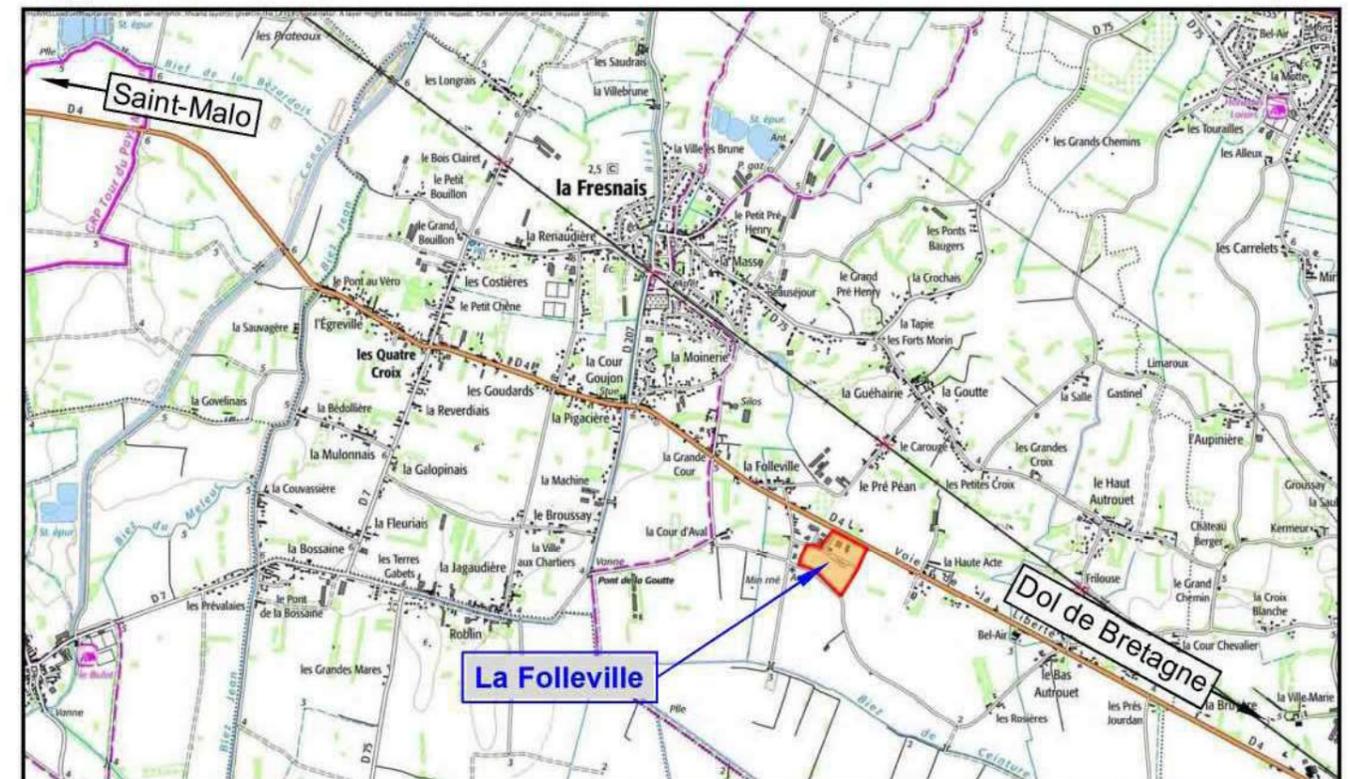


Communauté  
d'Agglomération  
du Pays  
de Saint-Malo

Saint Malo Agglomération  
6 rue de la Ville Jégu  
35260 Cancale  
TEL. 02 23 15 10 85

## LOT 13

**Q** Quarta



Echelle : 1 / 22000  
Projection : RGF93 Lambert 93

Edité le : 07-02-2023 8:19 (UTC + 1)  
Edité par : SELAS QUARTA

Commune : La Fresnais (35)

0 200 600m

**Saint Malo Agglomération**  
6 rue de la Ville Jégu, 35260 Cancale

TEL : 02 23 15 10 85

**MAITRE  
D'OUVRAGE**

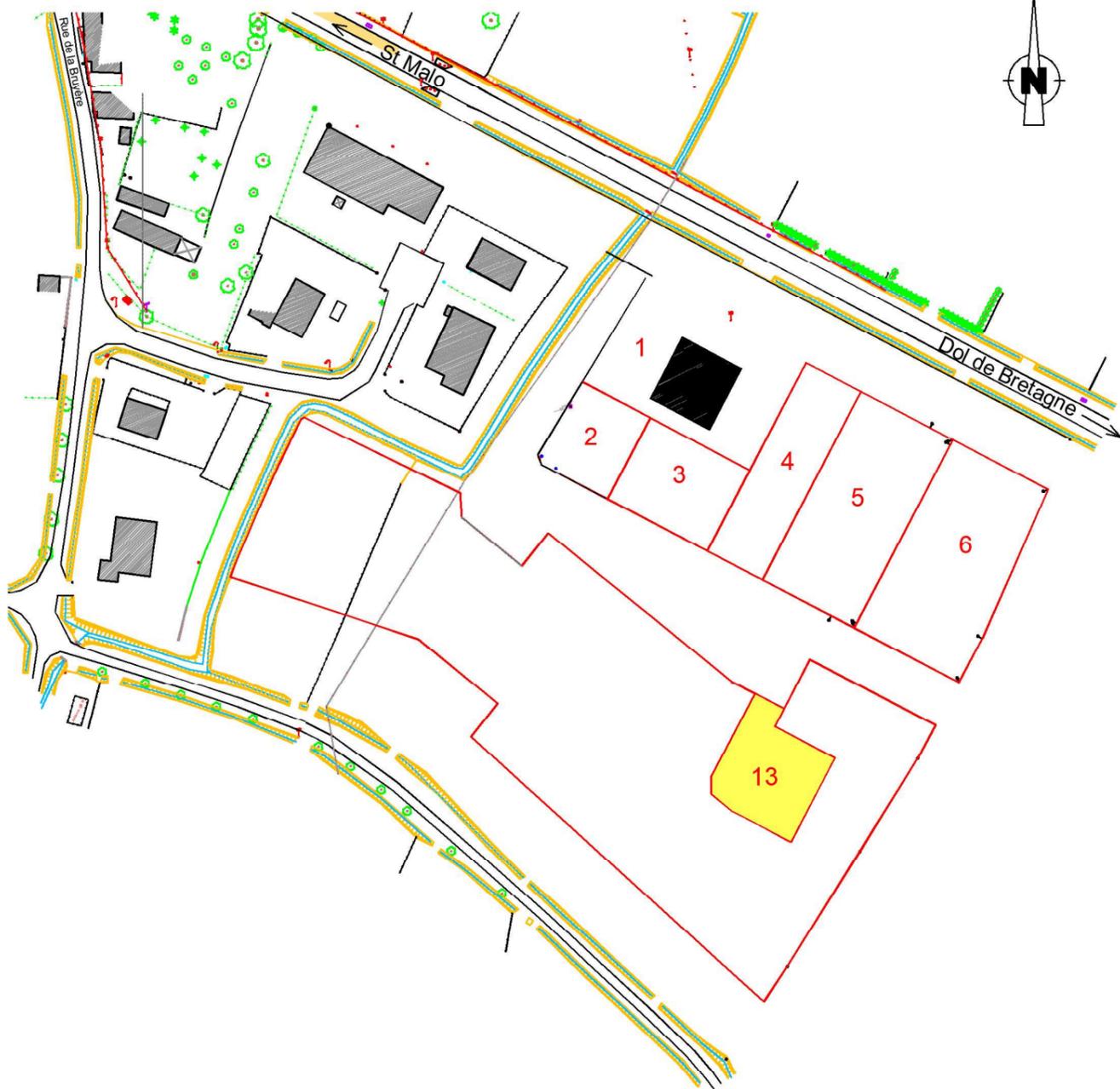
**Quarta**  
10 bis rue des Français libres - BP 30 228 - 35802 DINARD Cedex

Tél. +33 (0)2 99 46 23 49  
dinard@quarta.fr

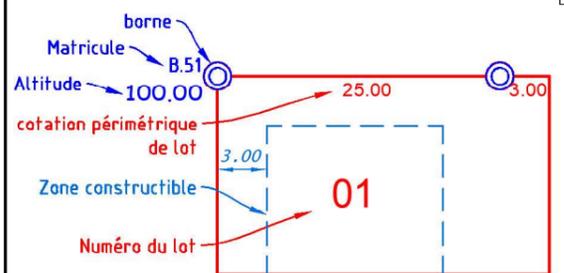
**GEOMETRES  
EXPERTS**

PLAN D' ENSEMBLE FIGURATIF  
Commune de La Fresnais

**La Folleville**



LEGENDE



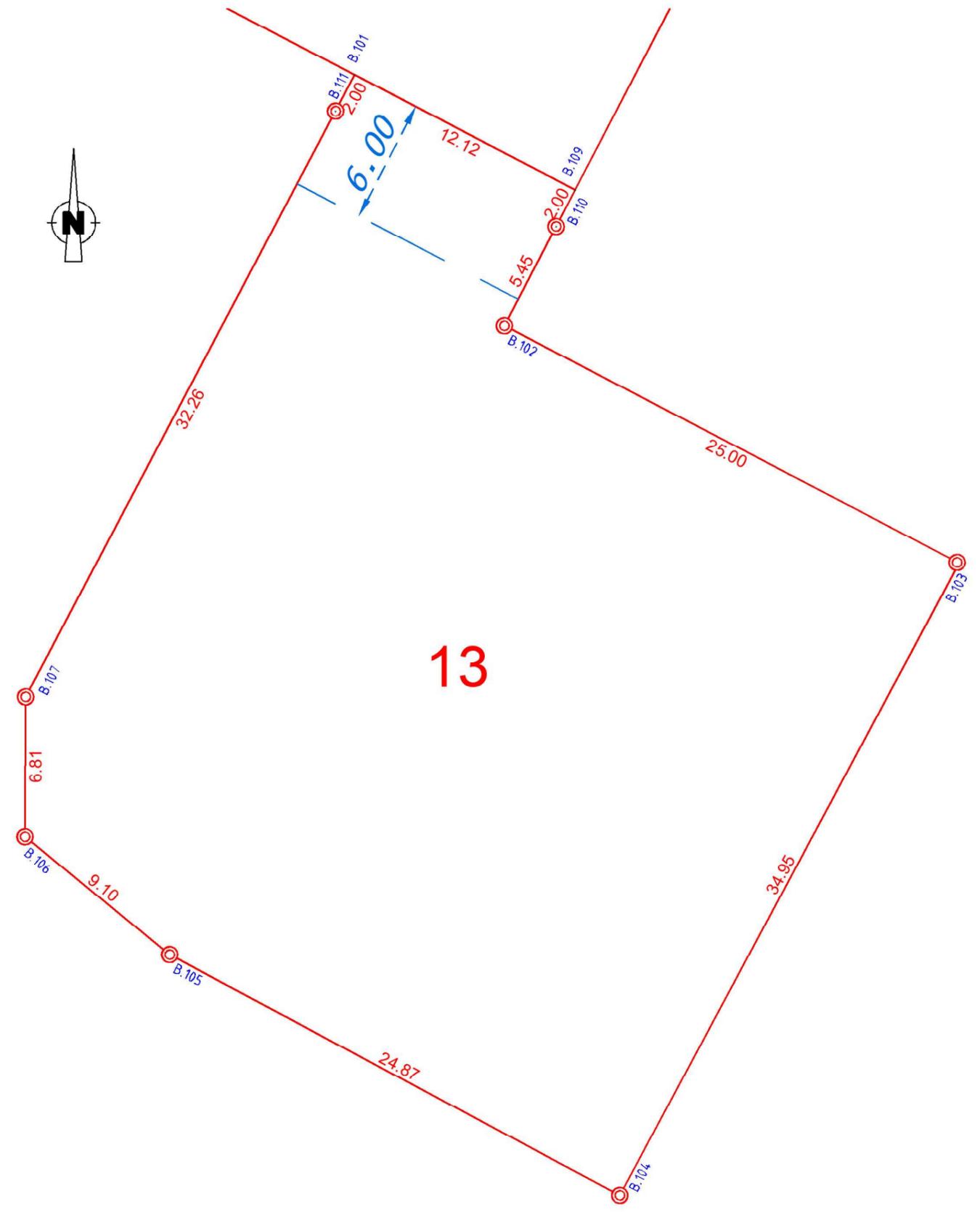
Nota : Il est impératif de s'appuyer sur le nivellement fourni par le Géomètre suite au bornage du lot.

Commune de La Fresnais  
**La Folleville**

**LOT 13**

SUPERFICIE 1353 m<sup>2</sup>  
Section cadastrale : J  
Parcelles 1038

ECHELLE : 1 / 250  
Système Altimétrique : NGF/IGN69



Nota : DMPC n°824H  
Dossier : 241280A.dwg  
Date : 26/06/2024

Commune : 35116  
La Fresnais

**824 H**

**MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL**  
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

Cachet du rédacteur du document :

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le 26/06/2024  
A ..... Pôle de topographie et de gestion cadastrale  
Par **M. FRANCO Maxime**  
Inspecteur des Finances Publiques  
Signé

Section : 000J1  
Feuille(s) : 01  
Qualité du plan : non régulier

Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/2000  
Date de l'édition : 01/01/1951

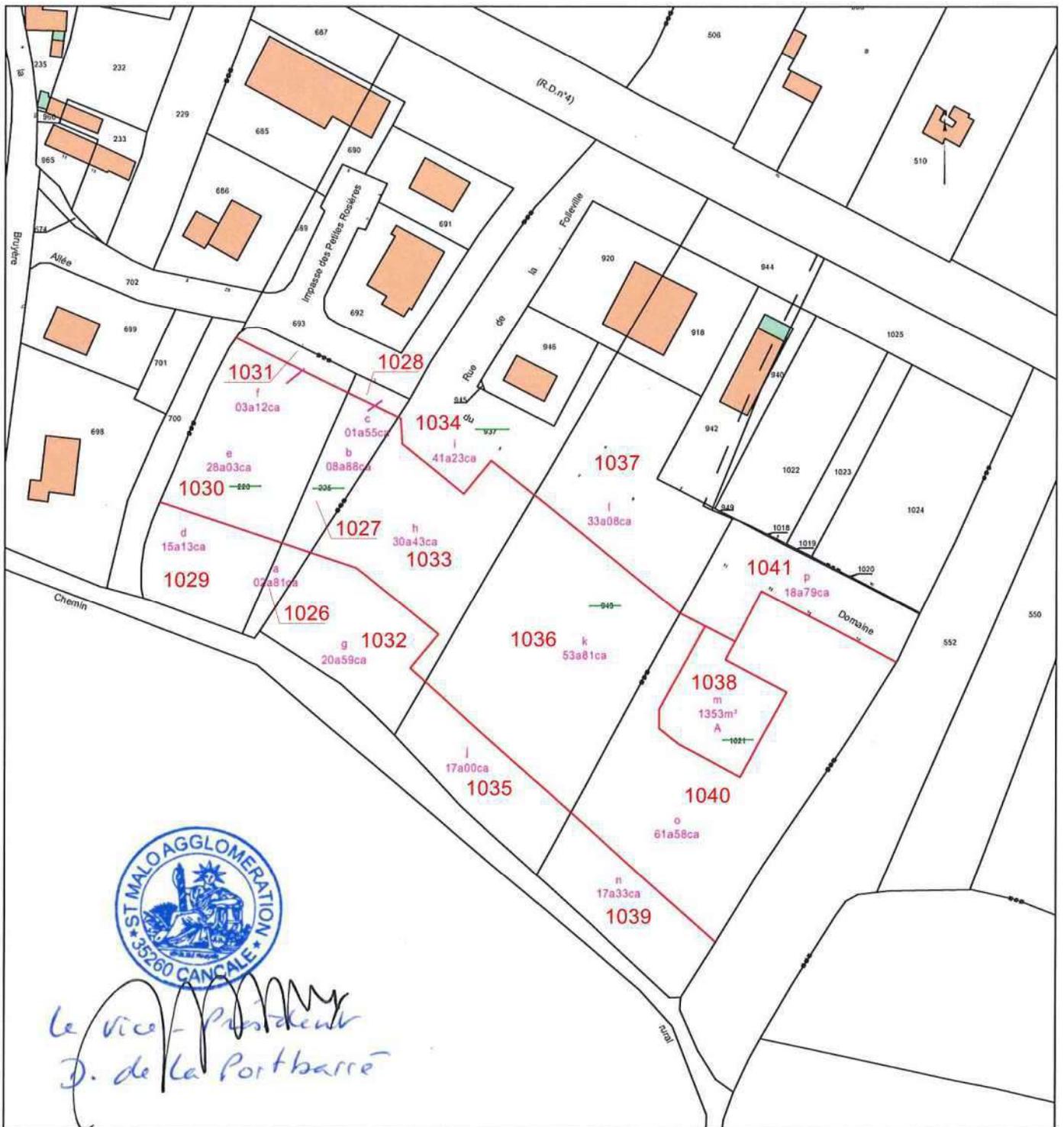
**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)  
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ..... par M. CAVILLON ..... géomètre à DINARD.  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des Informations portées au dos de la chemise n° 83.  
A ..... , le .....  
*Modification demandée par procès-verbal du cadastre*



Document dressé par  
**Sébastien CAVILLON**  
à **DINARD**  
Date **05/06/2024**

Signature : .....  
CH= Sébastien CAVILLON  
C=FR, O=QUARTA,  
ou=Géomètre-Expert n°  
05838,  
email=s.cavillon@quarta.fr  
à Saint Jacques de la  
Lande  
17.06.2024

(1) Rayez les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Préciser les noms et qualités de signataires s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant qualité de l'autorité compétente).



MAÎTRE D'OUVRAGE :



**SAINT MALO AGGLOMÉRATION**

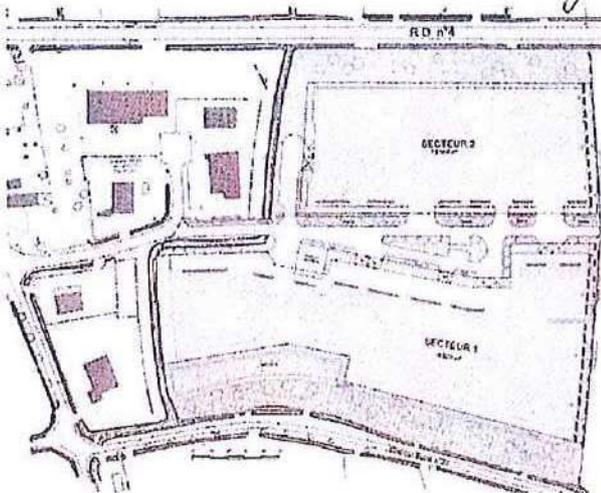
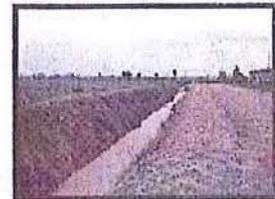
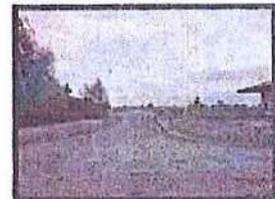
6 rue de la Ville Jégu - BP11 - 35260 Cancale  
Tel: 02.23.15.10.85 - Fax: 02.23.15.10.86  
Mail: accueil@stmalo-agglomeration.fr

**COMMUNE DE LA FRESNAIS**

## ZONE D'ACTIVITES - LA FOLLEVILLE II

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du **4 JUIN 2009**  
LE MAIRE

M. Daniel GASLAIN  
MAIRE



## Annexe : CAHIER DES CHARGES

MAÎTRES D'ŒUVRE :



**ATELIER DÉCOUVERTE**  
42 rue des Artigos - 35600 Saint Malo  
Tel: 02.99.62.33.12 - Fax: 02.99.62.24.21  
Mail: atelier.decouverte@orange.fr



**Serviciad**  
Ingénierie BT  
**AGENCE GRAND OUEST**  
5 Sq du Château Germain - 35610 Cesson Sévigné  
Tel: 02.23.47.04.90 - Fax: 02.23.47.03.68  
Mail: contact@serviciad.fr

FEVRIER 2009

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 4 JUILLET 2009.

LE MAIRE

CHAPITRE I

M. Daniel GASLAIN  
MAIRE

## CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS

### ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

1. De fixer les règles de caractère privé du lotissement à usage d'activité ayant pour nom, « Parc d'activités de la Folleville », ces règles s'ajoutant éventuellement aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.
2. De fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Malo, le lotisseur, (désigné ci après par Saint Malo Agglomération) de même que les conditions de reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.
  - a) Les règles ci-dessus visées s'imposeront :  
dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs des lots.  
dans les rapports des co-lotis entre eux, et ce **sans limitation de durée.**
  - b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout co-loti du lotissement.

Tout co-loti peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

- c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotissement en tant que tel puisse être mis en cause.

Les entreprises installées dans la zone d'activités seront soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment par la législation sur l'hygiène industrielle et par celle sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes.

La vente des lots ci-dessus constitués aura lieu aux charges et conditions générales suivantes.

### ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION

Chaque lot ne pourra être acquis que dans le but d'y édifier des constructions conformément aux conditions imposées par le présent cahier des charges et le règlement du lotissement.

Les lots en pourront être acquis que pour l'édification de constructions à usage économique, en lien direct avec l'activité de l'entreprise, tel que prévu à l'acte de vente.

Acquisitions de plusieurs lots : chaque acquéreur pourra obtenir un lot, lequel sera défini quant à sa surface, suivant sa demande.

Toutefois la vente d'un ou plusieurs autres lots au même acquéreur pourra être autorisée par Saint Malo Agglomération.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du - 4 JUIN 2009  
M. Daniel GASLAIN LE MAIRE  
N° 115 en fonction de la

Le découpage figurant au plan de composition n'est que figuratif et sera modifié en fonction de la demande des acquéreurs.

**ARTICLE 3 – VOCATION DU LOTISSEMENT**

Le lotissement d'activités économiques est destiné à recevoir des activités économiques de proximité : artisanat de production, entreprise du bâtiment, activités commerciales, et de services.

Sont interdites les activités liées à la transformation ou l'utilisation de produits de la mer (production maritime, conchyliculture, aquaculture) et les logements de quelque nature qu'ils soient.

La Communauté d'agglomération se réserve le choix des acquéreurs notamment dans le cas où l'activité de l'entreprise serait incompatible avec les installations existantes (traitement des eaux usées, trafic de véhicules etc.).

**ARTICLE 4 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

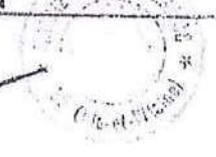
Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots vendus seront assujettis, à compter du jour qui sera fixé par l'acte de vente pour leur entrée en jouissance.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 4 JUILLET 2009

M. Daniel GASLAIN

LE MAIRE

MAIRE



## CHAPITRE II

### MODALITES D'UTILISATION DES LOTS

#### ARTICLE 5 - NATURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront répondre à la vocation du lotissement décrite à l'article 4 et en aucun cas elles ne devront constituer une exception à cette vocation par leur aspect, leur implantation ou leur utilisation.

#### ARTICLE 6 - DELAI D'EXECUTION DES CONSTRUCTIONS

L'acquéreur s'engage :

- lors de la signature du compromis de vente et de l'acte de vente à respecter un calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, après acceptation de son projet par Saint Malo Agglomération ;
- à réaliser les travaux de construction dans un délai de deux ans après la vente ;
- à disposer d'un permis de construire préalablement à la signature de l'acte de vente.

#### ARTICLE 7 - CONTROLE DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant l'obtention du permis de construire, l'acquéreur devra recevoir du lotisseur un accord sur la nature de la construction édifiée. Cet accord ne portera pas sur l'application des règles d'urbanisme mais sur l'adéquation du bâtiment avec la vocation du lotissement et sur les dispositions prises pour l'application des règles du présent cahier des charges.

Par ailleurs, lors de l'élaboration du volet paysager du permis de construire, l'acquéreur s'engage à réaliser un plan d'aménagement paysager de son lot (ou de ses lots le cas échéant), indiquant la nature des plantations et leur dispositions (arbre-tige, arbustes, gazon...), l'emplacement des stationnements, des zones de stockage éventuelles et les dispositifs permettant leur intégration, l'organisation des circulations et la mise en place éventuelle de la signalétique commerciale ou directionnelle.

Cet accord sera obtenu, par la fourniture du permis de construire déposé préalablement à la signature de l'acte de vente conformément à l'article 6 du présent cahier des charges, visé préalablement à son dépôt par l'architecte conseil désigné par Saint Malo Agglomération pour cette opération.

Toute construction, y compris les ouvrages techniques, devra faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

#### ARTICLE 8 – VENTE OU LOCATION DES TERRAINS CEDES.

##### A) Terrains nus :

Aucun acquéreur ne pourra revendre le lot de terrain acquis par lui avant d'y avoir exécuté les travaux prévus.

En cas de force majeure qui nécessiterait la revente :

- Soit la mise en vente sera réalisée à un acquéreur agréé ou désigné par la Communauté d'Agglomération

GG

GG



Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 4 JUIN 2009

M. Daniel GASLAIN LE MAIRE  
MAIRE

- Soit le terrain sera l'objet d'une rétrocession décidée par la Communauté d'Agglomération, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues à l'article 12 ci-dessous pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 pour cent (10%).

Les frais occasionnés seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

#### B) Terrains construits :

Après l'achèvement de la construction, la revente ne pourra être réalisée sans l'accord de la Communauté d'Agglomération.

Le propriétaire du terrain sera tenu d'informer de son intention, le représentant de la Communauté d'Agglomération avant tout engagement auprès d'un quelconque acquéreur.

#### C) Location

Aucune location du terrain cédé ne pourra être consentie en dehors de l'affectation prévue initialement. Pendant les 10 premières années suivant la construction, le bâtiment construit ne pourra être loué, en dehors de l'activité de l'entreprise prévue à l'origine sauf cas exceptionnels (décès, vente de l'entreprise, cessation d'activité...).

### ARTICLE 9 - REGLES COMMUNES A TOUTES TRANSACTIONS

À chaque mutation, le cahier des charges et le règlement seront remis impérativement à chaque nouvel acquéreur ou locataire occupant qui déclarera dans chaque acte en avoir pris connaissance et il sera subrogé aux droits et obligations résultant de ces documents contractuels.

Les actes de vente ou de location qui seraient consentis par les Acquéreurs en méconnaissance des dispositions du présent article, seront nuls et de nul effet.

### ARTICLE 10 – MODIFICATION DES ACTIVITES

En aucun cas la modification des activités ne doit être en contradiction avec la vocation du lotissement et le présent cahier des charges. L'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé Saint Malo Agglomération au moins deux mois à l'avance.

La nouvelle activité devant être compatible avec la vocation du lotissement, si la communauté d'agglomération était amenée à émettre un avis défavorable et si le propriétaire venait à passer outre, les co-lotis ou la Communauté d'Agglomération saisiront le Président du TGI compétent pour défaut de respect des clauses du cahier des charges.

### ARTICLE 11 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article 6 seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 4 JUIN 2009

Daniel GASLAIN LE MAIRE

MAIRE

## ARTICLE 12 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAI

Le respect du calendrier convenu étant une condition essentielle et déterminante sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu entre les parties que tant le compromis de vente que l'acte authentique de vente, si celui-ci est régularisé, seront soumis à la condition résolutoire du calendrier.

La résolution sera prononcée à la requête du vendeur.

Après mise en demeure restée sans effet l'action résolutoire devra être à cet effet réservée au profit du vendeur dans l'acte authentique de vente à intervenir.

Si la résolution intervient, l'acquéreur aura droit en contre partie, à une indemnité de résolution, qui sera calculée comme suit :

- 1) Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente du lot, déduction faite de dix pour cent, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant des travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur, mais ne pouvant pas dépasser la valeur des matériaux ni le prix de la main d'œuvre utilisée.

Le montant de cette somme sera fixé par voie d'expertise contradictoire. L'expert du vendeur sera celui de l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, par faute de ce dernier de pourvoir à sa désignation, être désigné d'office par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Saint Malo, sur la requête de Saint-Malo Agglomération.

Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'acquéreur.

Si des privilèges et hypothèques grèvent l'immeuble, objet de la vente résolue, du chef de l'acquéreur défaillant, celui-ci devra obtenir main levée de ces privilèges et hypothèques dans le mois qui suit la résolution de la vente et dans les conditions prévues à l'article 143 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 13 - HOMMES DE L'ART

- **Un notaire désigné par Saint Malo Agglomération.**  
Les acquéreurs s'engagent à payer au notaire désigné, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de vente, tous les frais, droits et honoraires afférents.
- **Un géomètre désigné par Saint Malo Agglomération.**  
Saint-Malo Agglomération missionne le géomètre pour l'établissement du plan de vente.

Les acquéreurs devront rembourser au moment de la signature de l'acte de vente, les frais et honoraires de mesurage, piquetage et établissement du plan de vente qui sera annexé à leur acte.

## ARTICLE 14 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

À ce contrat s'appliquent les dispositions de l'article 1134 du Code civil :

*"Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi".*

## ARTICLE 15 - PUBLICITE FONCIERE ET PURGES D'HYPOTHEQUES

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de Saint-Malo au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

### CHAPITRE III

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 4 JUIN 2009

M. Daniel GASLAIN  
LE MAIRE  
MAIRE

## DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

### ARTICLE 16- ETABLISSEMENT ET COORDINATION DES TRAVAUX

Préalablement à l'entrée en jouissance, l'acquéreur devra obtenir de la Communauté d'agglomération, l'accord sur la puissance électrique installée, les débits d'eau qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas en principe dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avant-projets de réseaux. Il s'engagera à ne pas dépasser ces puissances et débits sauf accord préalable de la Communauté d'agglomération.

En cas de travaux supplémentaires pour augmenter la puissance électrique installée, les débits d'eau nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts, ils seront totalement à la charge de l'acquéreur.

### ARTICLE 17 - ETAT DES IMMEUBLES / CONTENANCE

Les acquéreurs prendront les terrains dans l'état où ils les trouveront, soit le jour de la vente, soit le jour fixé pour l'entrée en jouissance. Un état des lieux contradictoire préalable à l'entrée en jouissance sera établi, constatant les branchements, l'état des terrains... Aucuns travaux ne devront être réalisés avant l'établissement de cet état des lieux.

Ils ne pourront faire aucune réclamation pour différence de contenance, même si elle était supérieure au 1/20<sup>e</sup> sous réserve de l'application des dispositions de l'article 18-4<sup>ème</sup> alinéa du présent Cahier des Charges.

Les acquéreurs auront un mois pour vérifier la desserte du terrain par les réseaux et formuler toutes réclamations à ce sujet. Il est indiqué aux acquéreurs qu'un plan de recollement des réseaux sera établi après l'exécution des travaux et pourra être consulté en Communauté d'agglomération.

### ARTICLE 18 - MESURAGE ET BORNAGE

Afin d'éviter toutes difficultés préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais de l'acquéreur au bornage et à la délimitation des lots par le Géomètre qui sera désigné par La Communauté d'Agglomération.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre et le plan en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.

Les acquéreurs ont un mois à partir du jour du contrat de vente pour faire vérifier, la contenance des lots et pour se mettre d'accord avec le Géomètre désigné par le vendeur. Passé ce délai, ils seront déchu de tous droits de réclamation.

Si des réclamations se produisent dans ce délai et qu'elles soient reconnues fondées par le Géomètre désigné, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante en se basant sur le prix du mètre superficiel résultant de l'acte de vente.

Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs des acquéreurs.

GG GG

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du ... 4 JUIN 2009

M. Daniel GASLAIN LE MAIRE

MAIRE

## ARTICLE 19 – SERVITUDES

Les acquéreurs devront supporter les arbres des rues et cheminements piétons comme prévu au plan d'aménagement du permis d'aménager.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous les supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

Les acquéreurs souffriront des servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent ou pourront grever les terrains vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le vendeur sans que la présente clause puisse donner au tiers plus de droit qu'il ne justifierait en avoir en vertu des titres réguliers ou non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs.

A cet égard, il est fait observer qu'en dehors des stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas porté à la connaissance du vendeur, qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement. Toutefois, le vendeur se réserve le droit de créer des servitudes sur un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement.

Sur le présent lotissement, il est porté à la connaissance des futurs propriétaires de servitudes figurant graphiquement sur le plan de composition :

- Le lot du secteur 1 en bordure du bief, ne pourra être clos en bordure du bief et la bande d'espaces verts de 8 m en bordure du bief sera constituée en prairie sans arbres de hautes tiges et arbustes pour permettre l'épandage des produits de curage. En outre, l'acquéreur devra laisser le libre accès au bief à Dignes et Marais, gestionnaire de cet ouvrage.
- Les projets de constructions qui s'implanteront en limite Est sur les secteurs 1 & 2 seront soumis à l'avis préalable de ERDF suivant la servitude I4 figurant au plan de composition. Les plantations à réaliser en limite Est devront respecter les modalités de réalisation qui figurent au plan de composition en repère A et être entretenus de manière à ne pas excéder une hauteur de 6 m.
- Les futurs lots sur lesquels figure la servitude de passage de réseau EP telle qu'elle figure au plan de composition (à l'est du secteur 1 et à l'ouest du secteur 2), devront la supporter avec interdiction de construire, d'y affecter des stockages et y planter des arbres tige sur une bande de 2 m de part et d'autre de la canalisation.

Ces servitudes seront traduites dans le règlement du lotissement, sur le plan de composition et les plans de vente de chaque lot suivant le découpage à venir.

Sur le présent lotissement il est interdit pour les propriétaires l'utilisation de produits herbicides, fongicides et insecticides non conformes aux lois sur l'environnement ou, inadaptés au contexte urbain et environnemental pouvant entraîner des gênes à l'égard des voisins privés ou publics, ainsi que de la qualité des milieux (bief et zone humide).

Les remblais nécessaires pour la réalisation des plates-formes de mise à niveau des terrains pour les raccordements voirie et aux réseaux EU et EP ne pourront se faire que par des matériaux de carrière.

## ARTICLE 20 - OBLIGATIONS DE CONSTRUIRE – ETUDE DE SOL

### a) Obligations de construire

Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être réalisée conformément au calendrier d'exécution des travaux dans les délais portés à l'article 11 du présent cahier des charges.

GG GG

L'implantation des constructions sera obligatoirement effectuée par un Géomètre Expert à la charge du constructeur.

Toute construction, y compris les ouvrages techniques, devra faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

**b) Étude de sol**

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur pourra faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (*drainage / purges / fondations spéciales, vide-sanitaire, etc...*).

L'acquéreur ne pourra avoir aucun recours contre la Communauté d'Agglomération, quant à la nature du terrain.

**ARTICLE 21 - ENTRETIEN DES VOIES (PENDANT LE TEMPS DES TRAVAUX) PROTECTION DES EAUX**

a) Les acquéreurs tiendront en état de propreté les trottoirs et caniveaux au droit de leur façade.

Chaque acquéreur sera responsable des dégradations qu'il aura faites ou de celles faites par ses entrepreneurs ou ouvriers. Il devra faire son affaire personnelle de tous les recours qu'il estimera utiles contre les auteurs des dégradations.

La remise en état au droit de sa propriété et jusqu'à l'axe de la chaussée sera faite à ses frais exclusifs. En cas de défaillance et après mis en demeure resté sans effet, la remise en état sera réalisée par la Communauté d'Agglomération et par l'entreprise choisie par cette dernière, et sans que l'acquéreur puisse intervenir en aucune manière dans le choix de l'entreprise.

Le montant des travaux sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur et celui-ci aura un délai de 15 jours pour en régler le montant.

Passé ce délai, tous les frais de recouvrement en plus du montant des travaux resteront à la charge de l'acquéreur.

b) Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur les lots riverains immédiats ou espaces collectifs pendant la construction de leur bâtiment.

c) Chaque acquéreur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries, du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent dans sa propriété. Les grilles d'eaux pluviales, et le drainage éventuel à l'intérieur de chaque parcelle devront être réalisés dès le gros œuvre et raccordées au branchement « eaux pluviales » réalisé sur chaque lot.

**ARTICLE 22 - DECHARGES ET DEPOTS**

Pendant la durée des travaux, le chantier devra être maintenu dans un état de propreté irréprochable. Les acquéreurs ne devront faire sur la voie et sur les autres lots aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres, même pendant la durée des travaux.

Les stockages nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise seront intégrés et occultés depuis les espaces publics par des écrans conformes aux articles 11 et 13 du règlement du présent lotissement.

**ARTICLE 23 - CLOTURES SUR LES VOIES, A L'ALIGNEMENT ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES**

Pendant le chantier, les acquéreurs devront clore leurs terrains par une clôture provisoire de chantier.

Les enclaves privatives d'accès au lot sont à la charge de l'acquéreur et doivent être réalisées dans le respect des prescriptions indiquées sur le plan de composition.

Saint-Malo Agglomération réalisera les clôtures donnant sur l'espace public conformément au plan d'implantation des clôtures.

Les clôtures et plantations seront réalisées durant la période de plantation adaptée aux végétaux qui suit la construction du bâtiment principal.

Un muret sera réalisé à chaque entrée de lot, afin d'intégrer les coffrets et boîtes aux lettres des entreprises avec un emplacement disponible pour un panneau indiquant le numéro, la raison sociale et le nom de l'entreprise.

Le coût des clôtures, des plantations et du muret réalisés par Saint Malo Agglomération (grillages et plantation de haies...) sera imputé aux acquéreurs des lots.  
Le paiement à Saint-Malo Agglomération par les acquéreurs s'effectuera au moment de la signature de l'acte de vente.

**ARTICLE 24 - RESEAUX DIVERS / REPARTITION DES CHARGES D'INVESTISSEMENT EXTERIEUR, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION**

L'acquéreur devra s'assurer d'être en conformité avec toutes les lois, réglementations et normes en vigueur, liés l'usage et au fonctionnement de la construction prévue, lors du dépôt du permis.

Les lots seront alimentés en basse tension. Dans le cas où les besoins en puissance électrique nécessiteraient une modification des réseaux existant, l'acquéreur aura à sa charge les frais d'études et travaux nécessaire à l'alimentation de son lot.

De même en matière de défense incendie, il peut s'avérer nécessaire de réaliser une réserve incendie sur le lot, en fonction des besoins établis lors de la réalisation du projet de construction. Cette réalisation sera à la charge exclusive de l'acquéreur.

L'acquéreur fera son affaire de tout contrat et abonnement à passer avec les services publics ou les concessionnaires (Électricité, Téléphone, etc.).

**ARTICLE 25 - PUBLICITÉ & ENSEIGNES**

Les acquéreurs devront se conformer au Code de l'Environnement.

En outre, ils devront prendre en compte les dispositions supplémentaires suivantes :

- o les enseignes ou publicités seront implantées dans l'enveloppe des bâtiments projetés et seront limitées à 2 par bâtiment.
- o les enseignes peintes ou en relief sur façades des bâtiments sont admises dans la mesure où elles n'excèdent pas 6m<sup>2</sup> et 20% de la surface totale de la façade.
- o les enseignes de type caissons lumineux sont admises dans la mesure où elles n'excèdent pas 4 m<sup>2</sup> & 10% de la surface totale de la dite façade.

- o les enseignes sur toit ou dépassant les égouts de toit, faitages, clôtures ou acrotères sont interdites.

Pour ce lotissement, les enseignes sur clôtures seront interdites. Cette disposition ne concerne pas la mention de la raison sociale sur la partie du muret réalisé par le lotisseur en entrée de chaque lot.

#### **ARTICLE 26 – TENUE DES PROPRIETES**

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenu. L'espace vert y sera traité par massifs floraux, arbustes, gazon, etc. Il sera interdit d'y faire des stockages.

Chaque acquéreur devra prévoir une aire de stockage de ses propres déchets avant élimination de ceux-ci par des filières agréées, et ne devra jamais les déposer sur les lots voisins ou en des points non vendus du lotissement. Les aires de stockage seront camouflées par palissades, plantations...

L'acquéreur s'oblige à respecter les règlements édictés par la communauté d'agglomération en matière d'ordures ménagères.

L'acquéreur doit le parfait entretien et la conservation des clôtures, espaces verts et haies situés sur son lot ou en limite.

Concernant les plantations indiquées sur le plan de composition (en limite séparative ou en fond de parcelle), Saint-Malo Agglomération aura tous pouvoirs pour obliger les acquéreurs à maintenir dans leur état optimum l'ensemble de ces plantations. Elle pourra notamment exiger le remplacement des végétaux morts ou dépérissant et l'entretien régulier (taille annuelle, traitements phytosanitaires si nécessaires).

Saint-Malo Agglomération aura tous pouvoirs pour obliger les acquéreurs à maintenir dans leur état optimum les clôtures grillagées.

L'ensemble de ces plantations devra être obligatoirement achevé en même temps que la construction des autres équipements, soit au printemps ou à l'automne qui suivra la date de constat d'achèvement des travaux de construction.

Sur le présent lotissement il est interdit d'utiliser les produits herbicides, fongicides et insecticides non conformes aux lois sur l'environnement ou, inadaptés au contexte urbain pouvant entraîner des gênes à l'égard des voisins privés ou publics.

#### **ARTICLE 27 - RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES**

Tout acquéreur aura, comme le lotisseur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aurait contrevenu.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 4 JUILLET 2009

M. Daniel GASLAIN LE MAIRE  
MAIRE

## ARTICLE 28 – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

L'acquéreur est tenu de contracter une assurance obligatoire de responsabilités et de dommages.

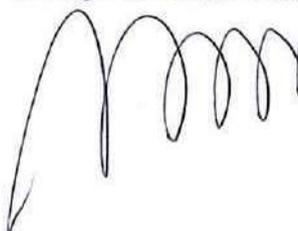
Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur, veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages, qu'il devra demander à ses constructeurs, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre, et en général à toutes personnes, ayant travaillé sur ou pour le chantier ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, qui auront livré les marchandises pour la construction.

Dans le cas de revente, le vendeur devra justifier au notaire rédacteur de l'acte de vente de l'existence de ces assurances.

A Cancale,

Le 20/01/2023

La Communauté d'Agglomération  
du Pays de SAINT MALO



L'ACQUEREUR



ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-MALO

Lotissement d'activités La Folleville à La Fresnais

PRESTATIONS TECHNIQUES POUR LES BRANCHEMENTS SOUS DOMAINE PUBLIC

POUR LES LOTS DESSERVIS PAR LES ACCES MENTIONNES A

<u>A LA CHARGE DU LOTISSEUR</u>	<u>A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR</u>
<u>EAUX USÉES</u> - Réseau principal sous domaine public - Liaison A*	- Prétraitement avant rejet - Liaison B*
<u>EAUX PLUVIALES</u> Réseau principal sur domaine public Liaison A*	- Prétraitement avant rejet - Liaison B*
<u>EAU POTABLE</u> Réseau principal sous domaine public Liaison A*	- Liaison B* (demande à formuler auprès du gestionnaire du réseau communal)
<u>ÉLECTRICITÉ Basse Tension</u> Réseau principal sous domaine public Liaison A*	- Liaison B* (demande à formuler auprès d'un concessionnaire) Puissance à négocier avec le concessionnaire.
<u>TELEPHONE / COMMUNICATION</u> Réseau principal sous domaine public Liaison A*	- Liaison B* (demande à formuler auprès d'un concessionnaire)

POUR LES LOTS DESSERVIS PAR LES ACCES MENTIONNES B

<u>A LA CHARGE DU LOTISSEUR</u>	<u>A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR</u>
<u>EAUX USÉES</u> - Réseau principal sous domaine public	- Liaison A* - Prétraitement avant rejet - Liaison B*
<u>EAUX PLUVIALES</u> Réseau principal sur domaine public	- Liaison A* - Prétraitement avant rejet - Liaison B*
<u>EAU POTABLE</u> Réseau principal sous domaine public	- Liaison A* - Liaison B* (demande à formuler auprès du gestionnaire du réseau communal)
<u>ÉLECTRICITÉ Basse Tension</u> Réseau principal sous domaine public	- Liaison A* - Liaison B* (demande à formuler auprès d'un concessionnaire) Puissance à négocier avec le concessionnaire.
<u>TELEPHONE / COMMUNICATION</u> Réseau principal sous domaine public	- Liaison A* - Liaison B* (demande à formuler auprès d'un concessionnaire)

\* Liaison A : Liaison entre le réseau principal sous domaine public et la limite du lot (sur domaine public)

\* Liaison B : Liaison entre la limite du lot et le bâtiment (sur domaine privé)

N.B. : Les branchements devront être dimensionnés en tenant compte des puissances, débit nécessaires à l'exercice des Activités sur chaque lot.





Communauté  
d'Agglomération  
du Pays  
de Saint-Malo

# Attestation

Direction du Développement Economique  
Dossier suivi par Emmanuel DROTS  
Téléphone : 02 99 19 29 55  
E-mail : e.drots@stmalo-agglomeration.fr

## **Objet: SCI FAVENNEC - Montant du remboursement des frais de clôture**

Je soussigné, Emmanuel DROTS, Directeur Adjoint du Développement Economique de Saint-Malo Agglomération, atteste que les frais de remboursement de la fourniture et de la pose de la clôture pour le lot n°13 de la ZA la Folleville, objet de l'acquisition par la SCI FAVENNEC, s'élèvent à 110,08 € HT (131,66 € TTC).

Le mode de calcul est le suivant :

	LINEAIRE	PU	Total HT
Treillis soudé façade	4,00 ml	27,52 €	110,08 €
Treillis soudé arrière	0 ml	27,52 €	0 €
<b>TOTAL HT</b>			<b>110,08 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>			<b>131,66 €</b>

A Cancale, le 27 mai 2024

Pour servir et valoir ce que de droit,

Le Directeur Adjoint du Développement Economique  
Emmanuel DROTS



Communauté  
d'Agglomération  
du Pays  
de Saint-Malo

Economie - Habitat - Transports - Environnement déchets





SAINT MALO AGGLOMERATION  
6 rue de la Ville Jégu  
BP 11  
35260 CANCALE

**Interlocuteur:** Christophe LE MOUZER  
**Objet:** LA FRESNAIS - ZA La Folleville  
Division pour projet de cession lot 13- société SEIKAPUCE

Désignation	Qté	P.U. HT(€)	Total HT(€)
<b>OPERATION FONCIERE SUR LA ZA LA FOLLEVILLE</b>			
Division pour projet de cession lot 13- société SEIKAPUCE- DMPC, Plan de vente et implantation bornes			
<b>FORFAITS D'OUVERTURE ET D'INTERVENTION SUR LE TERRAIN</b>			
FORFAIT D'OUVERTURE DE DOSSIER frais administratifs, s'appliquant à chaque commande	1.00	160,00	160,00
FRAIS D'INTERVENTION SUR LE TERRAIN comprend : - les frais liés à l'organisation de l'intervention - les déplacements sur site - les frais de signalisation des personnels travaillant sur voie publique	1.00	160,00	160,00
<b>Total FORFAITS D'OUVERTURE ET D'INTERVENTION SUR LE TERRAIN</b>			<b>320,00</b>
<b>DIVISION FONCIERE</b>			
DIVISION DE PROPRIETE comprend : - les frais liés au travail de bureau - les études préalables et l'opération de division telles que décrites dans le CCTP - la fourniture des fichiers compatibles autocad 2020 MAP 3D ou éventuellement au format SIG à la demande du MO	1.00	400,00	400,00
PLAN DE VENTE comprend : - la fourniture du plan de vente à l'échelle du projet - le plan de situation et le lot repéré sur le plan - le dossier A3 conforme à l'article 2-2-4 du CCP - la fourniture des fichiers compatibles autocad map3D - tous les renseignements nécessaires concernant le géomètre qui a établi le plan	1.00	80,00	80,00

Veuillez lire les Conditions Générales de Prestations au verso. Le fait de passer une commande vaut acceptation de ces conditions.



Dinard - 10 bis rue des Français libres - 35800 DINARD - ☎ : 02 99 46 23 49 - ✉ : [dinard@quarta.fr](mailto:dinard@quarta.fr) - Responsable : **Benoît LECLERCQ** Géomètre-Expert

**SIEGE SOCIAL :** 123 rue du temple de Blossne - 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE - ☎ : 02 99 30 12 12 - ✉ : [contact@quarta.fr](mailto:contact@quarta.fr)  
AGENCES : SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE - TREILLIERES - PLESCOP - MORLAIX - MOLAC - REDON - LANESTER - LANNION - SAINT-BRIEUC - SAINT BREVIN LES PINS - LA ROCHE-BERNARD - SAINT-NAZAIRE - DINARD - BRUZ - SAINT DENIS - GRAND-CHAMP - VAL D'ANAST - QUIMPER - PLOËRMEL  
Dinard : SELAS / Capital de 2 800 000,00 € € / RCS de Rennes B 349 721 902 89 B 209 / SIRET 349 721 902 00071 / APE 7112A



<p><b>LE DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRALE</b>                  pour mise à jour du parcellaire cadastrale et mise en concordance avec le fichier immobilier                  comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les frais liés au travail de bureau</li> <li>- les études préalables et l'opération de division telles que décrites dans le CCTP</li> <li>- la fourniture des fichiers compatibles autocad 2020 MAP 3D ou éventuellement au format SIG à la demande du MO</li> </ul>	1.00	150,00	150,00
<p><b>IMPLANTATION D'UNE BORNE OGE</b>                  Pour mise en place d'une borne OGE                  Ce prix rémunère, au forfait, la réalisation</p>	7.00	20,00	140,00
<b>Total DIVISION FONCIERE</b>			<b>770,00</b>

<p><b>REVISION DES PRIX</b>                  SUIVANT NOTIFICATION MARCHÉ AVRIL 2021                  Coefficient de révision=dernier index de révision connu à la date de révision (TPm)/dernier index connu en avril 2021                  Index IGE des Géomètres experts                  IGE0=1268                  IGE(janvier 2024)=1383.80                  Coefficient=1.1</p>	1.00	109,00	109,00
<b>Total REVISION DES PRIX</b>			<b>109,00</b>

**Total OPERATION FONCIERE SUR LA ZA LA FOLLEVILLE 1 199,00**

Condition de paiement	%	Montant € T.T.C.
Solde à l'envoi du plan de vente	100.00	1 438,80

<b>TOTAL H.T. €</b>	1 199,00
<b>T.V.A. €</b>	239,80
<b>TOTAL T.T.C €</b>	<b>1 438,80</b>

TVA	Montant
20%	239,80

€ Banque = QUARTA CMB, IBAN = FR7615589351060406347844388, BIC = CMBFR2BARK

**Validité du devis : 3 mois**

T.V.A. acquittée d'après les encaissements - N° T.V.A. Intracommunautaire : FR 41 349 721 902

Loi n°92-1424 : En cas de retard de paiement, le client sera de plein droit redevable d'une pénalité égale à 1.5 fois le taux d'intérêt légal.

Pas d'escompte en cas de paiement anticipé.

Date de la commande: 08/04/2024

Signature (précédée de la mention "Bon pour travaux")

BON POUR TRAVAUX.  
 le Directeur du Service,  
 Corentin Carion.

Sébastien CAVILLON

P/O Christophe LE MOUZER  
 LE MOUZER

Signé numériquement par P/O  
 Christophe LE MOUZER  
 DN : cn=P/O Christophe LE MOUZER,  
 o=QUARTA DINARD,  
 ou=Responsable d'agence, email=le-  
 mouzer@quarta.fr  
 Date : 2024.04.05 10:02:10 +0200'

Veuillez lire les Conditions Générales de Prestations au verso. Le fait de passer une commande vaut acceptation de ces conditions.



Dinard - 10 bis rue des Français libres - 35800 DINARD - ☎ : 02 99 46 23 49 - ✉ : [dinard@quarta.fr](mailto:dinard@quarta.fr) - Responsable : **Benoit LECLERCQ** Géomètre-Expert

**SIEGE SOCIAL : 123 rue du temple de Blossne - 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE - ☎ : 02 99 30 12 12 - ✉ : [contact@quarta.fr](mailto:contact@quarta.fr)**

AGENCES : SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE - TREILLIERES - PLESCOP - MORLAIX - MOLAC - REDON - LANESTER - LANNION - SAINT-BRIEUC - SAINT-BREVIN LES PINS - LA ROCHE-BERNARD - SAINT-NAZAIRE - DINARD - BRUZ - SAINT DENIS - GRAND-CHAMP - VAL D'ANAST - QUIMPER - PLOËRMEL

Dinard : SELAS / Capital de 2 800 000,00 € € / RCS de Rennes B 349 721 902 89 B 209 / SIRET 349 721 902 00071 / APE 71124



Communauté  
d'Agglomération  
du Pays  
de Saint-Malo

BON DE COMMANDE

n° **EC240067**

Marché :2020\_42

Lot :02

Emis le 08-04-2024

Nos Références

**PARCS COMPLEMENTAIRES - ST MALO AGGLO**  
Exemplaire Demandeur

**Demander**  
**DIR ECO - ECONOMIE**  
Isabelle HUET  
Tél :  
Par ISABELLE HUET  
Tél :  
eMail : i.huet@stmalo-agglomeration.fr

**Livraison**  
Saint-Malo Agglomération - SIEGE  
6 rue de la Ville Jégu  
35260 CANCALE

4103  
**QUARTA**  
  
**123 RUE DU TEMPLE DE BLOSNE**  
  
**35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE**  
Tél :  
Fax :  
Mail : contact@quarta.fr

**OBJET : Division pour cession lot 13 La Fresnais**

Ligne	Désignation	Quantité	Remise	Prix unitaire HT	Taux TVA	Montant total HT
1 1	forfaits ouverture et intervention terrain	1.00		320.00	20.00	320.00
2 1	DIVISION FONCIERE	1.00		770.00	20.00	770.00
3 1		1.00		109.00	20.00	109.00

Emetteur du bon de commande le Demandeur	Pour le Président, et par délégation, Le Directeur du Développement Economique,	<b>Totaux</b>	HT €	1 199.00
			TVA €	239.80
Isabelle HUET	Corentin CARIOU		TTC €	1 438.80

**IMPORTANT : Etablir une facture par commande et rappeler ce n° EC240067.**  
Joindre obligatoirement le bon de commande à la facture, ainsi qu'un RIB. Veuillez adresser la facture via Chorus Pro en précisant le SIRET 24350078200087 (PARCS COMPLEMENTAIRES - ST MALO AGGLO).

Bon de commande saisi par ISABELLE HUET visé par ISABELLE HUET le 08-04-2024

N°	Engagement	Gestion Fonct	Nature	Opération	Service	Antenne	Commande	
1	EC24006701	6DE	6045	200903 1	EC01	PEC37	ACHATS D'ETUDES, PRESTATIONS DE SERVICES /TERRAIN	1 438.80



Communauté  
d'Agglomération  
du Pays  
de Saint-Malo

BON DE COMMANDE

n° **EC240067**

Marché :2020\_42

Lot :02

Emis le 08-04-2024

Nos Références

PARCS COMPLEMENTAIRES - ST MALO AGGLO

Exemplaire Fournisseur

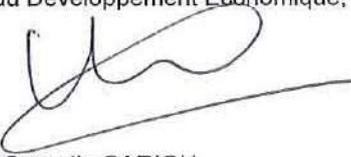
Demandeur	<b>DIR ECO - ECONOMIE</b> Isabelle HUET Tél : <i>Par ISABELLE HUET</i> Tél : eMail : <i>i.hueta@stmalo-agglomeration.fr</i>
-----------	--

Livraison	Saint-Malo Agglomération - SIEGE 6 rue de la Ville Jégu  35260 CANCALE
-----------	---

4103	<b>QUARTA</b>  <b>123 RUE DU TEMPLE DE BLOSNE</b>  <b>35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE</b>  Tél : Fax : Mail : <i>contact@quarta.fr</i>
------	--

OBJET : Division pour cession lot 13 La Fresnais

Ligne	Désignation	Quantité	Remise	Prix unitaire HT	Taux TVA	Montant total HT
1	forfaits ouverture et intervention terrain	1.00		320.00	20.00	320.00
2	DIVISION FONCIERE	1.00		770.00	20.00	770.00
3		1.00		109.00	20.00	109.00

Emetteur du bon de commande le Demandeur   Isabelle HUET	Pour le Président, et par délégation, Le Directeur du Développement Economique,   Corentin CARIOU	Totaux	HT €      1 199.00 TVA €      239.80  TTC €      1 438.80
--	---	--------	--

**IMPORTANT : Etablir une facture par commande et rappeler ce n° EC240067.**  
 Joindre obligatoirement le bon de commande à la facture, ainsi qu'un RIB. Veuillez adresser la facture via Chorus Pro en précisant le SIRET 24350078200087 (PARCS COMPLEMENTAIRES - ST MALO AGGLO).

Bon de commande saisi par ISABELLE HUET      visé par ISABELLE HUET le 08-04-2024



## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



<b>Réalisé en commande* par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL JANVIER FABRICE ET JEAN -MARC BORSA
<b>Numéro de dossier</b>	
<b>Date de réalisation</b>	29/10/2024

<b>Localisation du bien</b>	ZA La Folleville 35111 LA FRESNAIS
<b>Section cadastrale</b>	J 1038
<b>Altitude</b>	3.02m
<b>Données GPS</b>	Latitude 48.581698 - Longitude -1.830623

<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT MALO
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

\* Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **SELARL JANVIER FABRICE ET JEAN -MARC BORSA** soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
Zonage réglementaire sur la sismicité : <b>Zone 2 - Faible</b>			<b>EXPOSÉ</b>	-
Commune à potentiel radon de niveau 3			NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols			NON EXPOSÉ	-
PPRn	Inondation par submersion marine	Approuvé le 25/08/2016	<b>EXPOSÉ</b>	Voir prescriptions <sup>(1)</sup>
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif <sup>(2)</sup>	EXPOSÉ	-

<sup>(1)</sup> **Information Propriétaire** : Votre immeuble est concerné par des prescriptions de travaux.

Vous devez répondre manuellement sur l'imprimé Officiel (page 2) si "**OUI**" ou "**NON**" les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR ont été réalisés.

(Ceci peut concerner les PPR naturels, miniers et technologiques). Pour plus d'informations, se référer au "Règlement Plan de Prévention et Prescriptions de Travaux".

<sup>(2)</sup> À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés  
Extrait Cadastral  
Zonage réglementaire sur la Sismicité  
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé  
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé  
Annexes : Arrêtés



## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° N.C du 13/02/2006 mis à jour le 21/08/2019

Adresse de l'immeuble  
ZALa Folleville  
35111 LA FRESNAIS

Cadastre  
J 1038

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date 25/08/2016  
1 oui  non

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :  
autres \_\_\_\_\_  
inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches  sécheresse / argile   
cyclone  remontée de nappe  feux de forêt  séisme  volcan

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN  
2 oui  non   
2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  
oui  non

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date \_\_\_\_\_  
3 oui  non

3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :  
mouvements de terrain  autres \_\_\_\_\_

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM  
4 oui  non   
4 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  
oui  non

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé  
5 oui  non

5 si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique  effet thermique  effet de surpression  projection  risque industriel

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé  
oui  non

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement  
oui  non

> L'immeuble est situé en zone de prescription  
6 oui  non

6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés  
oui  non

6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente  
oui  non

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en  
zone 1 très faible  zone 2 faible  zone 3 modérée  zone 4 moyenne  zone 5 forte

**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3  
oui  non

**Information relative à la pollution de sols**

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)  
NC\*  oui  non   
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

**Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)**

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2024-531 du 10 juin 2024  
oui  non

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.  
NC\*  oui  non   
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :  
> d'ici à trente ans  > compris entre trente et cent ans

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?  
oui  non

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?  
oui  non

**Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T\*\***

\*\* catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T  
oui  non

**Documents à fournir obligatoirement**

Carte Sismicité, Zonage Réglementaire, Règlement concernant le bien, Fiche Sismicité, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

**Vendeur - Acquéreur**

Vendeur  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT MALO

Acquéreur

Date  
29/10/2024

Fin de validité  
29/04/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.



## Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Ille-et-Vilaine  
Adresse de l'immeuble : ZA La Folleville 35111 LA FRESNAIS  
En date du : 29/10/2024

### Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2022	30/09/2022	25/04/2023	10/06/2023	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT MALO

Acquéreur :

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

#### Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR



## Extrait Cadastral

Département : Ille-et-Vilaine

Commune : LA FRESNAIS

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

Parcelles : J 1038



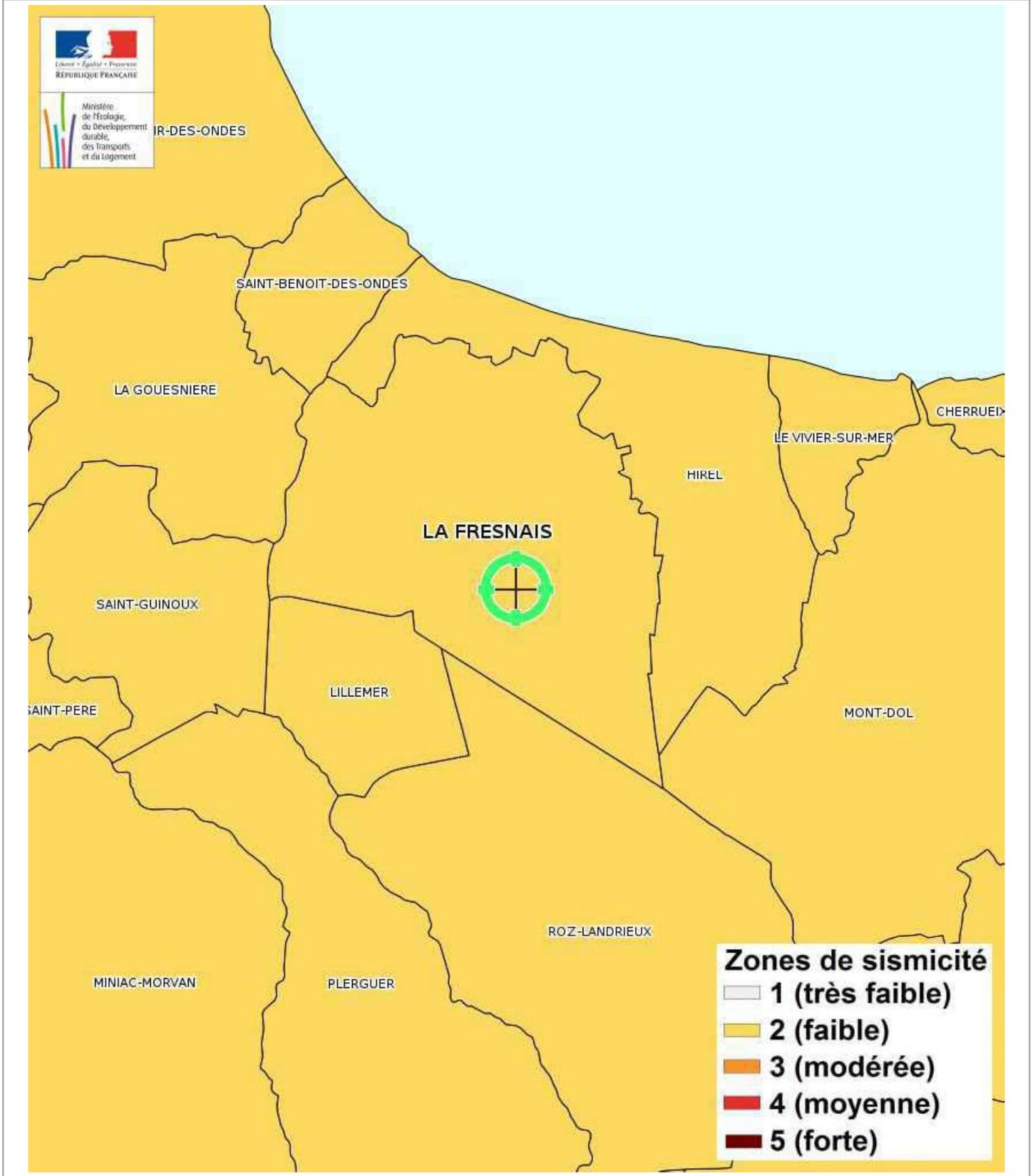


## Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Ille-et-Vilaine

Commune : LA FRESNAIS

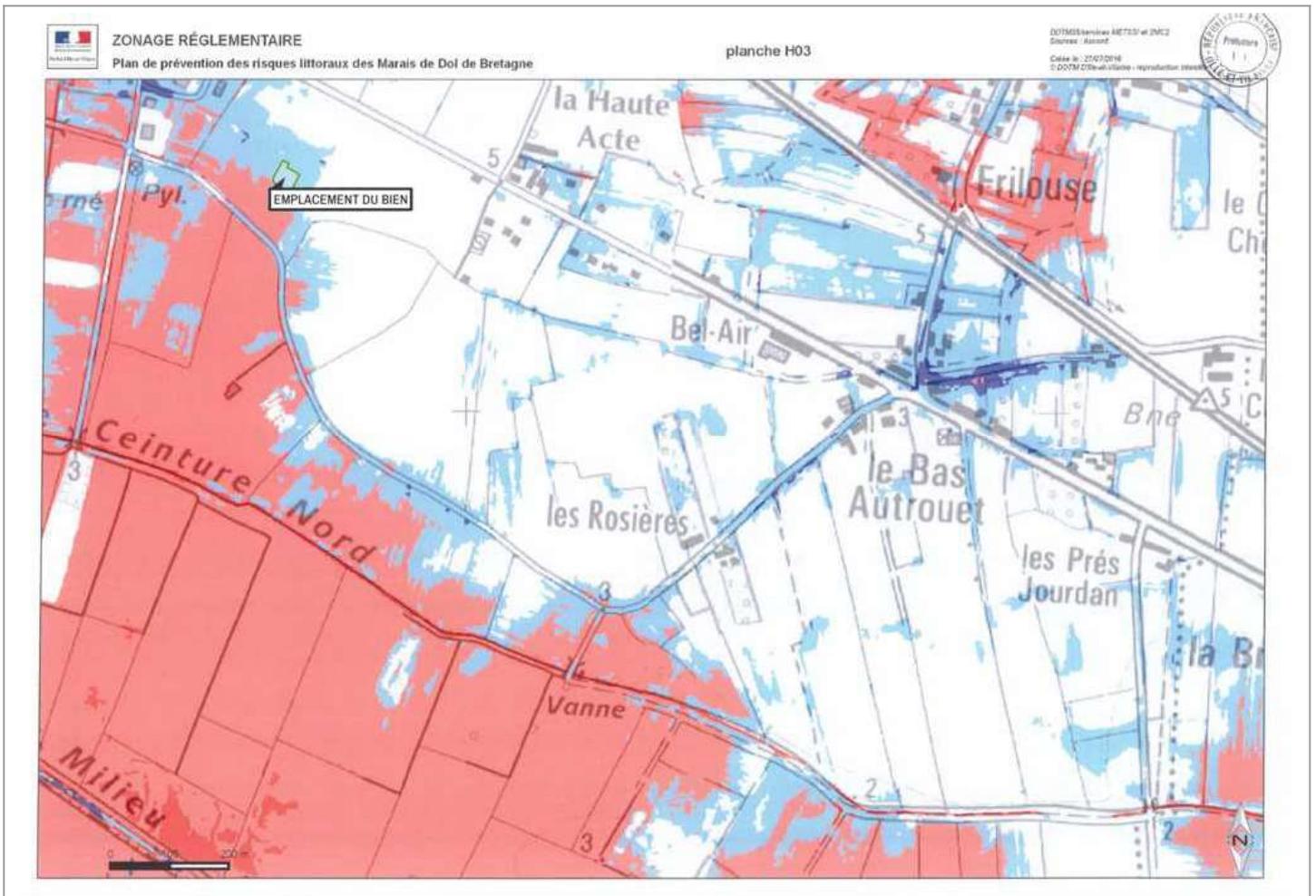
Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible





# Carte

Inondation par submersion marine



Inondation par submersion marine Approuvé le 25/08/2016

EXPOSÉ

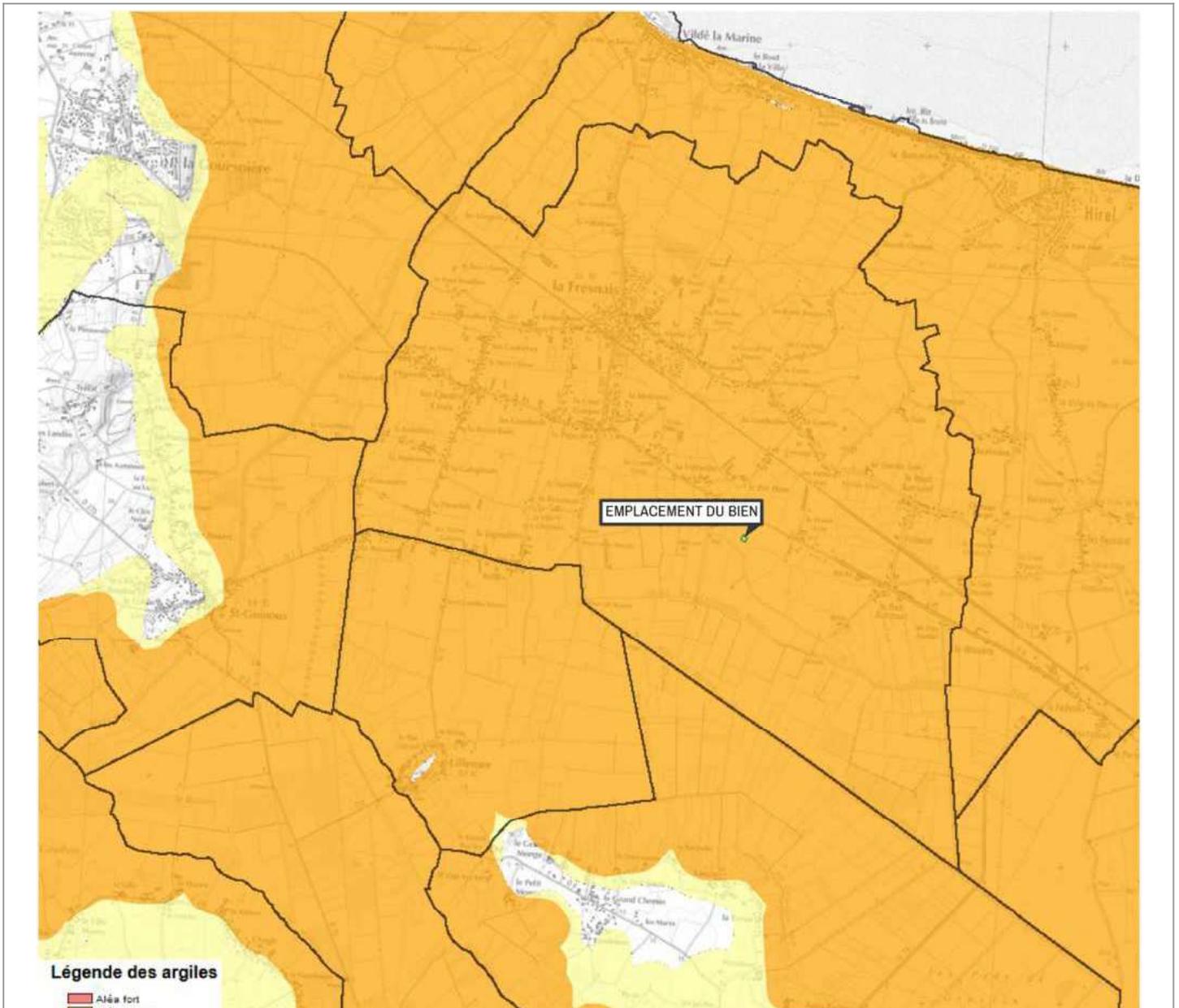
## Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





## Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



**Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)**  
**Carte réglementaire**  
**Source BRGM**

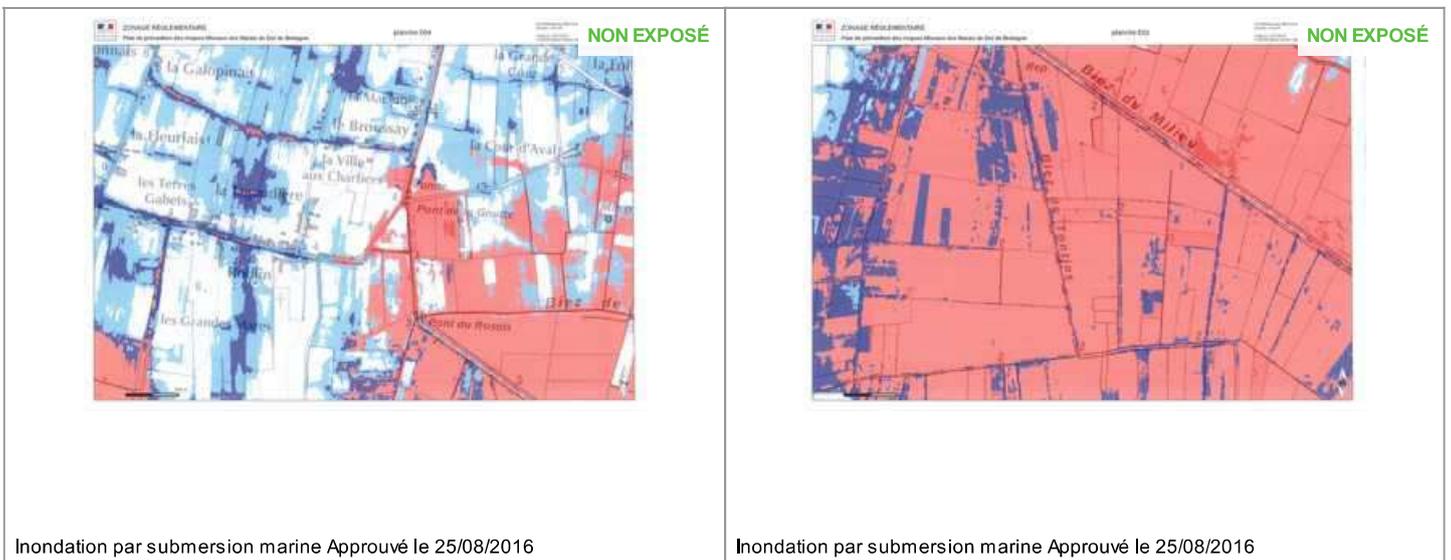
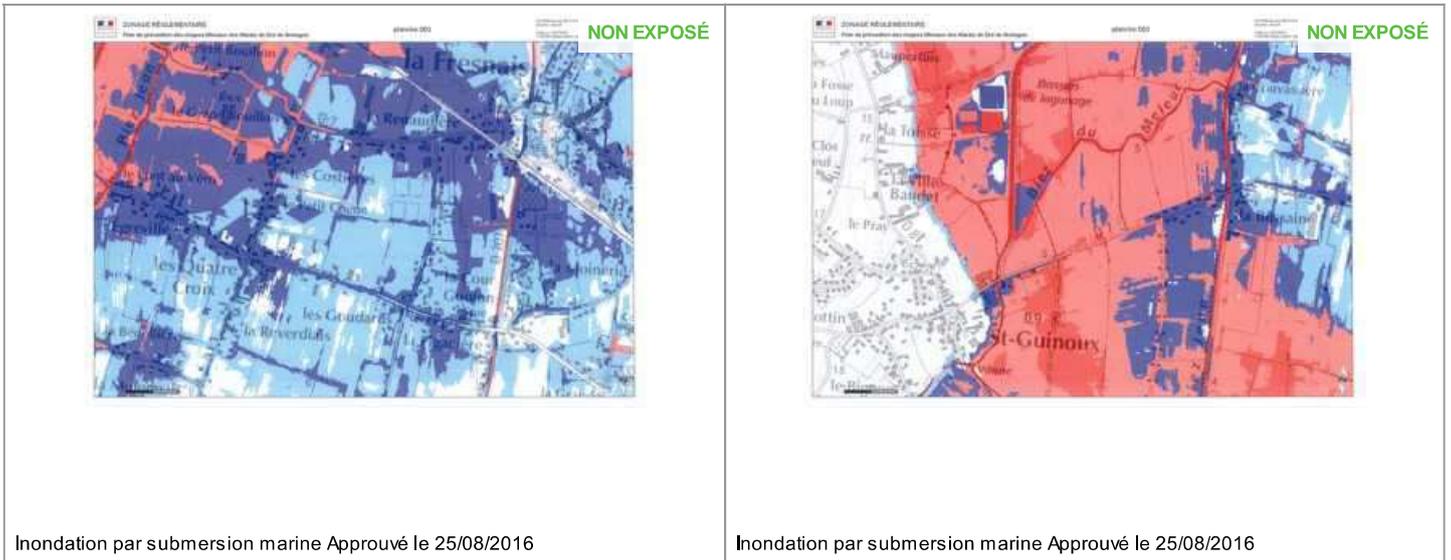
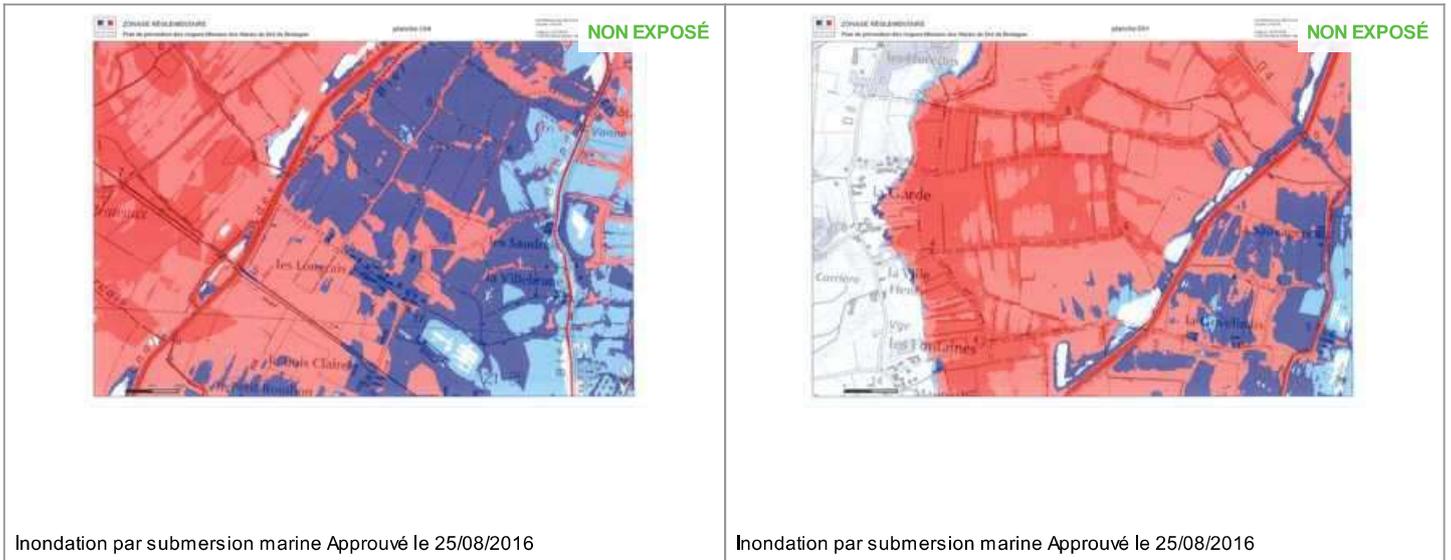
- Aléa fort**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa moyen**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa faible**  
Non concerné par la loi ELAN

\*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.



## Annexes

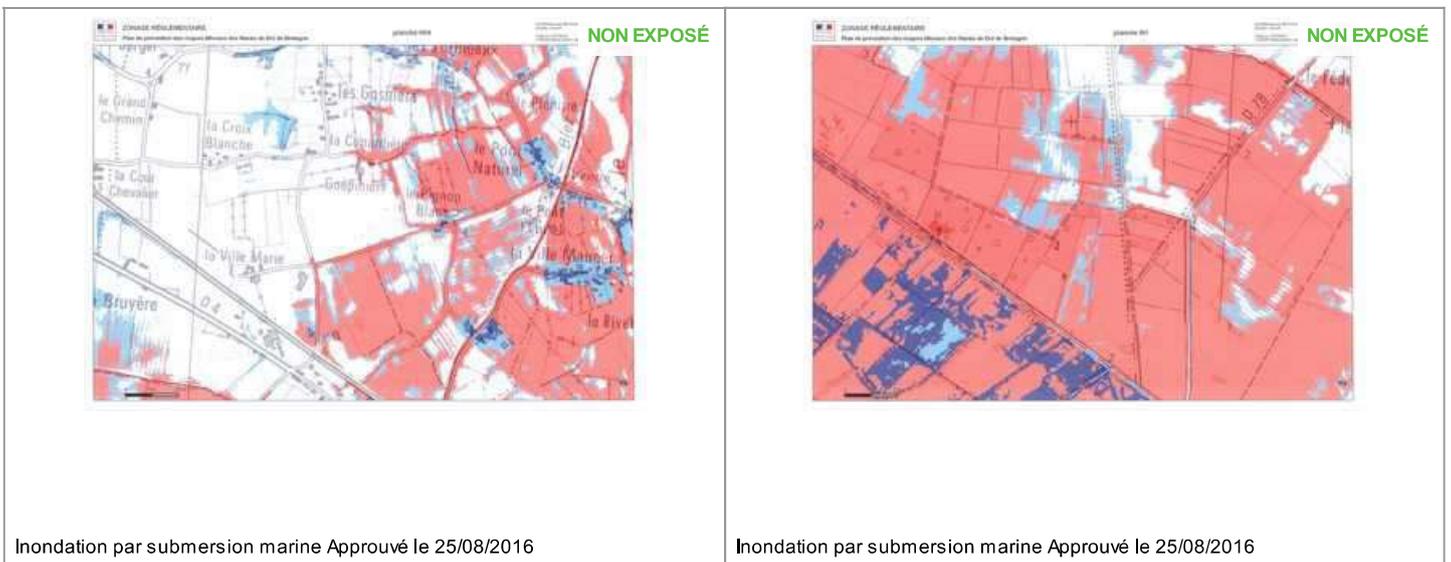
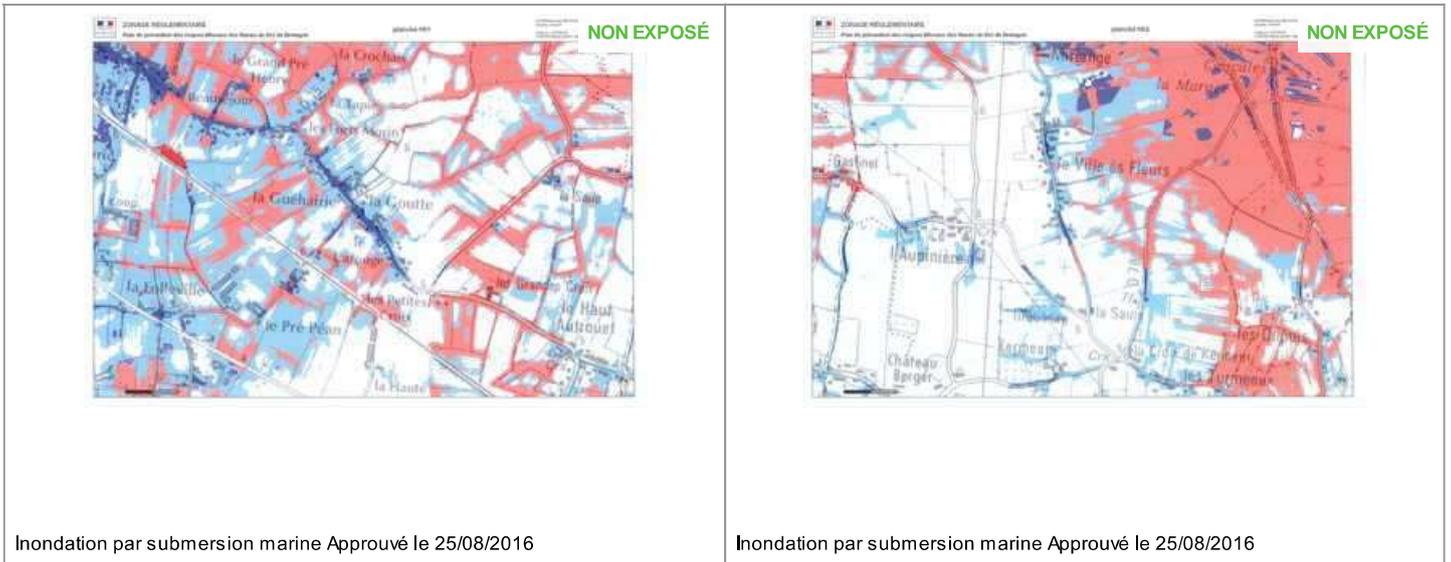
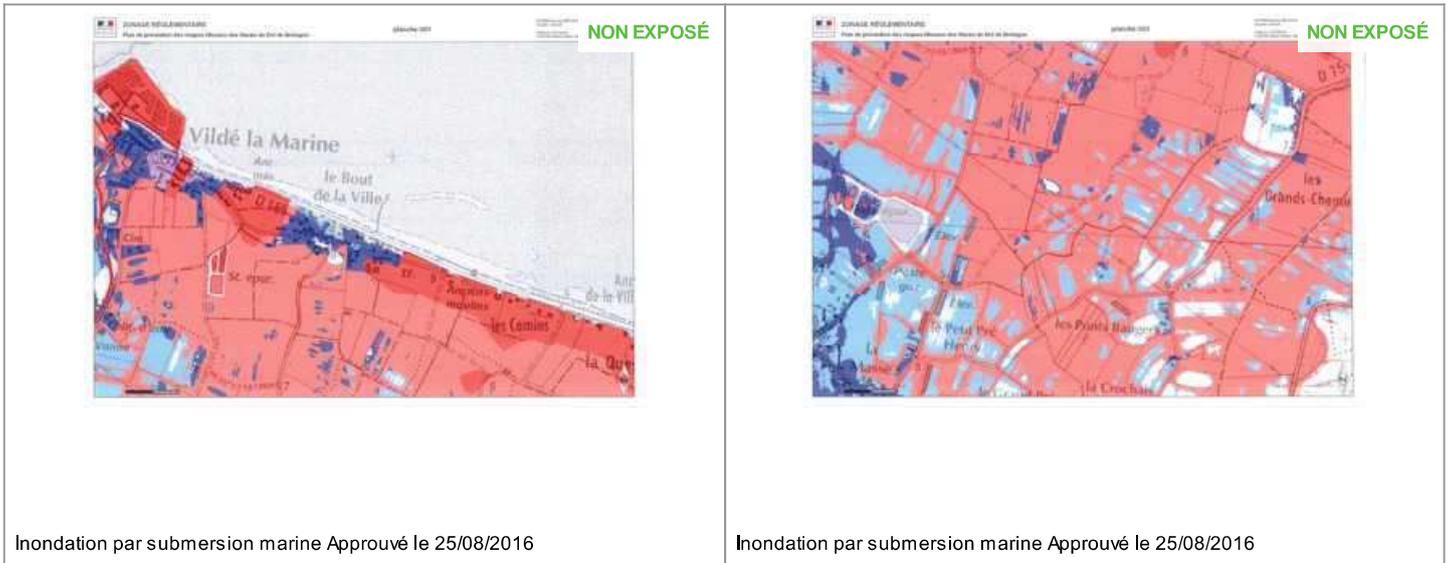
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé





## Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé





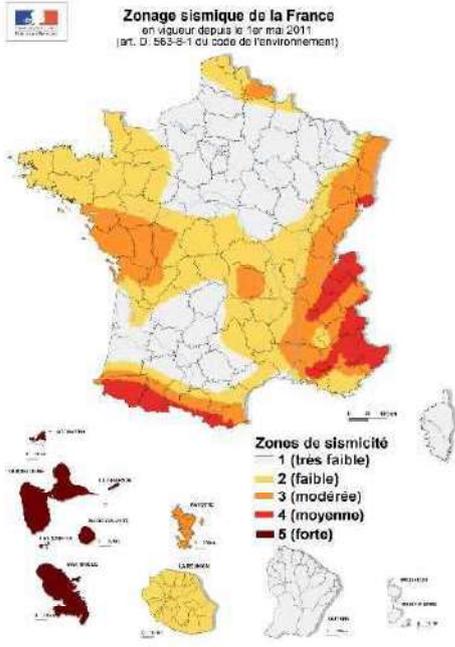
# Annexes

## Fiche d'information Sismicité



### Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

#### Le zonage sismique sur ma commune



#### Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

#### La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone 5
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

#### Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

**Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.**

#### Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

# Annexes

Arrêtés



PRÉFECTURE DE L'ILLE-ET-VILAINE

Direction du Cabinet  
SIRACED PC

## ARRÊTÉ RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DANS LE DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE

La Préfète de la Région de Bretagne  
Préfète de l'Ille-&Vilaine  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27 ;

VU le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

VU les plans de prévention des risques prévisibles d'inondations prescrits ou approuvés dans le département d'Ille-et-Vilaine ;

**Considérant** qu'aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été encore prescrit en Ille-et-Vilaine ;

**Considérant** que le département de l'Ille-et-Vilaine n'est pas situé dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret n°91-461 du 14 mai 1991, susvisé ;

Sur proposition du sous-préfet, directeur du Cabinet de la préfète de la région de Bretagne et du département de l'Ille-et-Vilaine.

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** : L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes intégrées dans un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations approuvé ou prescrit, dont la liste figure en annexe du présent arrêté.

**Article 2** : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles d'inondations sont consignés dans un dossier communal d'informations. Ce dossier, qui comprend une fiche de synthèse et des documents cartographiques, est librement consultable en préfecture, sous-préfecture et dans chacune des mairies concernées.

3, avenue de la Préfecture - 35026 RENNES CEDEX 9  
Tél. 02 99 02 10 35 - Fax 02 99 02 10 15 - [www.bretagne.pref.gouv.fr](http://www.bretagne.pref.gouv.fr)

## Annexes

### Arrêtés

-2-

**Article 3 :** L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et dans toutes les mairies concernées.

**Article 4** Ces obligations d'information s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006.

**Article 5** Le présent arrêté auquel est annexée la liste des communes intégrées dans un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations, prescrit ou approuvé, est adressé à chacun des maires des dites communes, accompagné du dossier communal d'information le concernant.

Ce même arrêté sera transmis, à la chambre départementale des notaires, accompagné de l'ensemble des dossiers communaux d'information.

Le présent arrêté et la liste des communes s'y rapportant seront affichés dans toutes les communes du département. Ils seront en outre publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture. Un avis d'information sera inséré dans le journal "Ouest France" diffusé dans tout le département.

Le présent arrêté et la liste des communes concernées pourront être consultés sur le site Internet de la préfecture (<http://www.bretagne.pref.gouv.fr>).

**Article 6 :** La liste des communes et les dossiers communaux d'information seront mis à jour à chaque modification de situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels ou technologiques en application du code de l'environnement.

**Article 7 :** Le Sous-préfet, directeur du Cabinet de la Préfète de la région de Bretagne et du département de l'Ille-et-Vilaine, le Secrétaire Général de la préfecture de l'Ille-et-Vilaine, les Sous-préfets des arrondissements de Saint-Malo, Redon et Fougères, le directeur régional et départemental de l'équipement et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté

Fait à Rennes le : 13 FEV. 2006



Bernadette MALGORN



## Annexes

Arrêtés



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture d'Ille-et-Vilaine  
Direction des sécurités  
SIDPC

ARRÊTÉ N°35 2019 08 21 001  
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES  
DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS  
DANS LE DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION BRETAGNE  
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ OUEST  
PRÉFÈTE D'ILLE-ET-VILAINE

Vu le code général des collectivités territoriales ;  
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.125-2 à L.125-7, R.125-23 à R.125-27 ;  
Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L.1333-22 et R.1333-29 ;  
Vu le code minier notamment son article L.174-5 ;  
Vu le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;  
Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;  
Vu le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;  
Vu l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;  
Vu l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 31 août 2019 modifiant l'arrêté préfectoral du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques dans le département d'Ille-et-Vilaine ;  
Vu les plans de prévention des risques prévisibles d'inondation fluviale et de submersion marine approuvés dans le département d'Ille-et-Vilaine ;  
Vu les plans de prévention des risques technologiques approuvés dans le département d'Ille-et-Vilaine ;  
Vu les arrêtés préfectoraux du 25 mars 2019, du 09 avril 2019, du 09 avril 2019, du 02 juillet 2019 portant respectivement sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS) sur le territoire de Montfort Communauté, du Pays de Châteaugiron Communauté, de la Communauté de Communes de Brocéliande, de Roche aux Fées Communauté ;

SUR proposition de Monsieur le directeur de cabinet de la préfète de la région Bretagne, préfète de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfète d'Ille-et-Vilaine ;

**ARRÊTÉ :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Au terme des articles L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.



## Annexes

### Arrêtés

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par la préfète d'Ille-et-Vilaine, doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé.

L'obligation d'information s'applique dans chacune des communes listées dans l'annexe du présent arrêté pour les biens immobiliers situés :

1. dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ainsi que dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
2. dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
3. dans la zone de sismicité 2 (faible) instituée pour la totalité du territoire de l'ensemble des communes d'Ille-et-Vilaine par l'article R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement ;
4. dans un secteur d'information sur les sols ;
5. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

Cette liste des communes annexée au présent arrêté se substitue à celle annexée à l'arrêté préfectoral du 31 août 2018 modifiant l'arrêté préfectoral du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques dans le département d'Ille-et-Vilaine.

Les informations relatives à l'état des risques naturels et technologiques sont consultables en mairie, en préfecture et en sous-préfecture ainsi que sur le site internet [www.ille-et-vilaine.gouv.fr](http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr).

#### **Article 2 :**

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique listés dans l'annexe du présent arrêté.

#### **Article 3 :**

L'arrêté préfectoral du 31 août 2018 modifiant l'arrêté préfectoral du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques dans le département d'Ille-et-Vilaine, est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté.

#### **Article 4 :**

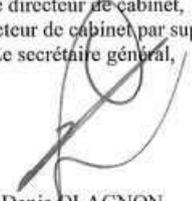
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte - 35044 RENNES Cedex, ou dématérialisée par l'application Télérecours citoyen accessible par le site <https://www.telerecours.fr> dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

#### **Article 5 :**

M. le directeur de cabinet de la préfète d'Ille-et-Vilaine, M. le secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, MM. les sous-préfets d'arrondissements de Saint-Malo, Redon, Fougères-Vitré, M. le directeur départemental des territoires et de la mer, M. le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et Mmes et MM. les maires des communes du département sont chargés chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs du département et adressé à la chambre départementale des notaires.

Fait à Rennes, le 21 AOÛT 2019

Pour la Préfète et par délégation,  
Le directeur de cabinet,  
Pour le directeur de cabinet par suppléance,  
Le secrétaire général,

  
Denis OLAGNON

## Annexes

### Arrêtés

Annexe à l'arrêté préfectoral du 21 août 2019 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Liste des communes où s'appliquent les obligations d'information prévues à l'article L.125-5 du code de l'environnement

PPR - SR = Plan de Prévention des Risques Incendies du bassin de la Seine en région PPR - MG = Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin de la Maye et du Giron  
 PPR - SI = Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin de la Seine et de l'Aisne PPR - MV = Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin de la Moyenne Vologne  
 PPR - VAM = Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin de la Vaine Amont PPR - VAL = Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin de la Vaine Aval  
 PPR - SI - MG = Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine Merle de l'Or PPR - SI - MG - VAL = Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine de St Malo

COMMUNES	PPR NATURELS		PPR CONCERNE (* nombre de communes)	PPR MINERS		PPR TECHNOLOGIQUES		ZONAGE SISMIQUE (classement)	INFO COMPLÉMENTAIRES			
	Inondation (PPR SI) ou submersion marine (PPR SI-MG)	Tourne d'alignement		PRÉSCRIT	ALÉA D'AVANCE	PRÉSCRIT	ALÉA D'AVANCE		Articles C.R.T.M.N.	Articles C.R.T.ECH.	Région	Secteur d'information sur les sols (SIS)
FEINS	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
TIERRE (LE)	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
FLEURIGNE	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
FONTENELLE (LA)	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
FORGES LA FORET	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
FOUGERES	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
FRESVAIS (LA)	25/08/2016	oui	PPR-SI-MG (22)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 1	
GATEL	20/10/2005	non	PPR-SI-MG (16)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GAMAARD	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GENNES-SUR-SEICHE	12/08/2005	non	PPR-SI (21)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 1	
GELVEZE	10/12/2007	non	PPR-SI-MG (58)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GOÛNE	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GOUESNÈRE (LA)	25/08/2016	oui	PPR-SI-MG (22)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GOVEN	10/12/2007	non	PPR-SI-MG (38)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GRAND-FOUGERAY	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GUERCHÈ DE BRETAGNE (LA)	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GUICHEN	20/04/2005	non	PPR-MV (9)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GUPEL	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
GURPY-MESSAC	20/04/2005	non	PPR-MV (9)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
HEDE	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
HÉREL	25/08/2016	oui	PPR-SI-MG (22)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
HERMADÈ (L')	16/12/2007	non	PPR-SI-MG (38)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 1	
HERMONC	20/10/2005	non	PPR-SI-MG (18)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	Non
IFFS (LE)	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
RODOUER	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
JANZE	12/08/2008	non	PPR-SI (21)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
JAYÈNE	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
LAGNELLET	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
LAILLE	20/04/2005	non	PPR-MV (9)	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
LALLEU	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
LANDAVRAN	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
LANDREAN	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 3	
LANDULAN	non	non	-	non	non	non	non	zone 2 (habib)	oui	non	Zone 1	



## Annexes

Arrêtés



**ARRÊTÉ n°35-2022-01-20-00001  
du 20 janvier 2022**

**PORTANT SUR LA LOCALISATION  
DE SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS (SIS)  
SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-MALO AGGLOMERATION**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE  
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE**

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1 ;

**Vu** l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols (SIS) ;

**Vu** le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

**Vu** le rapport de l'inspection des installations classées du 16 novembre 2021 proposant la création de SIS sur le territoire de Saint-Malo Agglomération ;

**Vu** les retours de maires consultés du territoire de Saint-Malo Agglomération ;

**Vu** l'information des propriétaires concernés par les projets de création des secteurs d'information sur les sols du 22 décembre 2020 au 22 février 2021 et l'observation de certains d'entre eux ;

**Vu** l'absence d'observations du public entre le 22 décembre 2020 et le 22 février 2021 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

**CONSIDÉRANT** que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de Saint-Malo Agglomération doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

**CONSIDÉRANT** que les communes du territoire de Saint-Malo Agglomération ont été consultées sur les projets de création de secteurs d'information sur les sols situés sur leur territoire ;

1/4



## Annexes

### Arrêtés

**CONSIDÉRANT** que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un secteur d'information sur les sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la DREAL et des mairies concernées et qu'ils ont été informés dans la mesure du possible ;

**CONSIDÉRANT** que la participation du public a été réalisée du 22 décembre 2020 au 22 février 2021,

**CONSIDÉRANT** les retours des communes, l'observation de certains propriétaires consultés et l'absence de contribution du public ;

**Sur proposition** du secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine,

### ARRÊTE :

#### **Article 1<sup>er</sup> : Généralités**

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, des secteurs d'information sur les sols (SIS) sont créés sur les communes suivantes du territoire de Saint-Malo Agglomération et référencés :

- Châteauneuf : 35SIS02514
- Hirel : 35SIS02516
- La Fresnais : 35SIS02517
- La Ville-es-Nonais : 35SIS02518
- Miniac-Morvan : 35SIS02520, 35SIS11685
- Plerguer : 35SIS02522, 35SIS02523, 35SIS02725
- Saint-Benoît-des-Ondes : 35SIS02524
- Saint-Coulomb : 35SIS02525
- Saint-Guinoux : 35SIS02527
- Saint-Jouan-des-Guéréts : 35SIS02528
- Saint-Malo : 35SIS02529, 35SIS02532, 35SIS02533, 35SIS02534, 35SIS05060
- Saint-Méloir-des-Ondes : 35SIS02539
- Saint-Père : 35SIS02544, 35SIS02545
- Saint-Suliac : 35SIS02546

Les fiches descriptives de ces secteurs d'information sur les sols sont publiés sur le site Internet <http://www.georisques.gouv.fr>.

#### **Article 2 : Urbanisme**

Les secteurs d'information sur les sols définis par le présent arrêté sont annexés au document d'urbanisme en vigueur des communes de Châteauneuf, Hirel, La Fresnais, La Ville-es-Nonais, Miniac-Morvan, Plerguer, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Jouan-des-Guéréts, Saint-Malo, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père, Saint-Suliac.

#### **Article 3 : Obligations relatives à l'usage des terrains**

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre



## Annexes

### Arrêtés

pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

#### **Article 4 : Obligations d'information des acquéreurs et locataires**

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

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

#### **Article 5 : Révision des SIS**

La modification de fiche SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols. La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

#### **Article 6 : Notification et publicité**

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié aux maires de Châteauneuf, Hirel, La Fresnais, La Ville-es-Nonais, Miniac-Morvan, Plerguer, Saint-



## Annexes

### Arrêtés

Benoît-des-Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Jouan-des-Guérêts, Saint-Malo, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père, Saint-Suliac et au président de Saint-Malo Agglomération.

Il est affiché pendant un mois au siège des mairies de Châteauneuf, Hirel, La Fresnais, La Ville-es-Nonais, Miniac-Morvan, Plerguer, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Jouan-des-Guérêts, Saint-Malo, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père, Saint-Suliac.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département d'Ille-et-Vilaine.

#### Article 7 : Exécution de l'arrêté

Monsieur le Secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, les Maires de Châteauneuf, Hirel, La Fresnais, La Ville-es-Nonais, Miniac-Morvan, Plerguer, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Jouan-des-Guérêts, Saint-Malo, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père, Saint-Suliac, le président de Saint-Malo Agglomération, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rennes, le **20 JAN. 2022**

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général Adjoint  
Pour le Secrétaire Général, par suppléance  
Le Secrétaire Général Adjoint

Matthieu BLET

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de RENNES qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au greffe de cette juridiction dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif de Rennes peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site <https://www.telerecours.fr>. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai du recours contentieux, un recours gracieux auprès de mes services. Ce recours gracieux interrompt le délai du recours contentieux qui ne courra à nouveau qu'à compter de la notification de ma réponse ou de la décision implicite de rejet née, à l'expiration d'un délai de deux mois, du silence gardé sur ce recours gracieux.



## Annexes

Attestation d'assurance



**Generali**  
Professionnels - Souscription gestion  
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION  
ENTREPRISE ET DIRIGEANT  
n° AP559256

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

### Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 10 janvier 2024

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

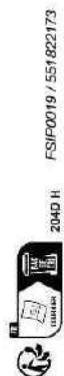
Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise a disposition d'un site internet permettant le téléchargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de preemption, certificats de carrieres, certificats d'urbanisme,
- droit de preemption, certificats d'urbanisme/de numerotage/d'hygiene et salubrite/d'alignement/de non-peril/de carrieres, concordance cadastrale, etat des risques et pollutions,
- les téléchargements de l'etat des risques de pollution des sols, des installations classees pour la protection de l'environnement; d'informations.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile avant Livraison</b>	
<b>Tous dommages confondus</b>	10 000 000 EUR par sinistre
Dont :	
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre

1 / 2





## Annexes

Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle</b>	
<b>Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus</b> Dont :	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
<b>Frais de prévention</b>	
<b>Frais de prévention</b>	150 000 EUR par année d'assurance
<b>Atteinte Logique / Cyber</b>	
<b>Tous dommages et frais confondus</b> Dont :	150 000 EUR par année d'assurance
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
<b>Risques environnementaux</b>	
<b>Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus</b> Dont :	1 000 000 EUR par année d'assurance
• Préjudice écologique, tous dommages et frais confondus Dont :	300 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus Dont :	300 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
<b>GARANTIE JURIDIQUE</b>	
<b>Défense Pénale et Recours</b>	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA  
Directeur des Opérations

2 / 2

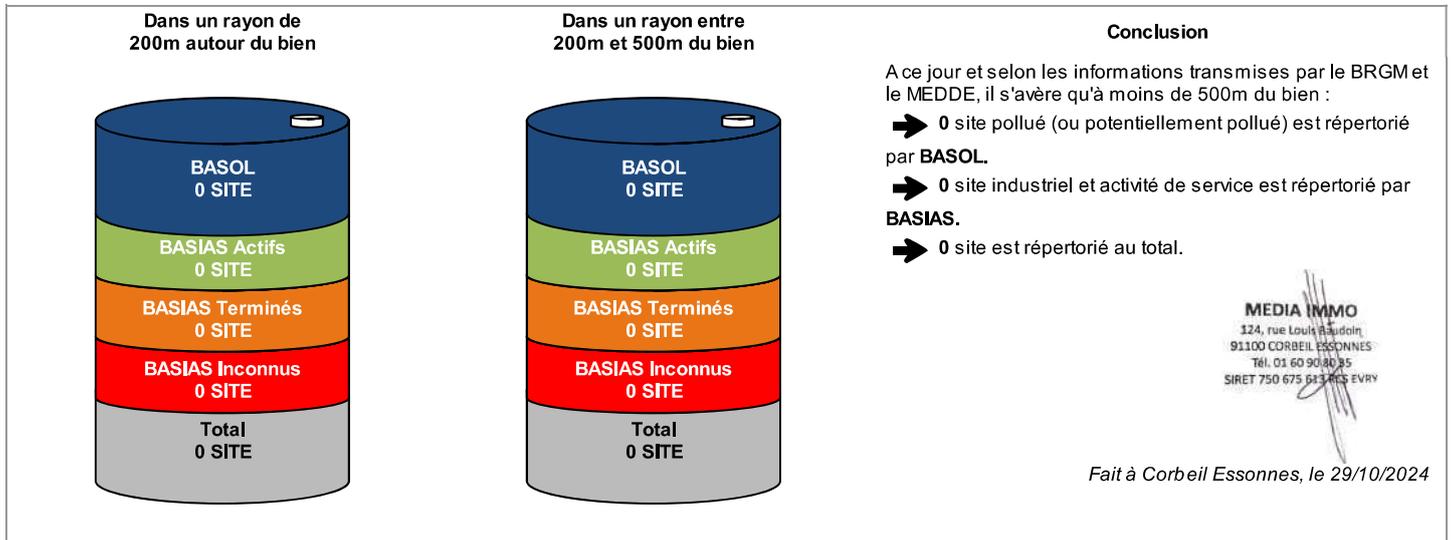




## Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)\*



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL JANVIER FABRICE ET JEAN -MARC BORSA
<b>Numéro de dossier</b>	
<b>Date de réalisation</b>	29/10/2024
<b>Localisation du bien</b>	ZA La Folleville 35111 LA FRESNAIS
<b>Section cadastrale</b>	J 1038
<b>Altitude</b>	3.02m
<b>Données GPS</b>	Latitude 48.581698 - Longitude -1.830623
<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT MALO
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	



\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS, BASOL** et **CASIAS**  
(gérées par le **BRGM** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols  
Qu'est-ce que l'ERPS ?  
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien  
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés



## Qu'est-ce que l'ERPS ?

**Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

### Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

### Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

### Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

### Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédés au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

### Que propose Media Immo ?

Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

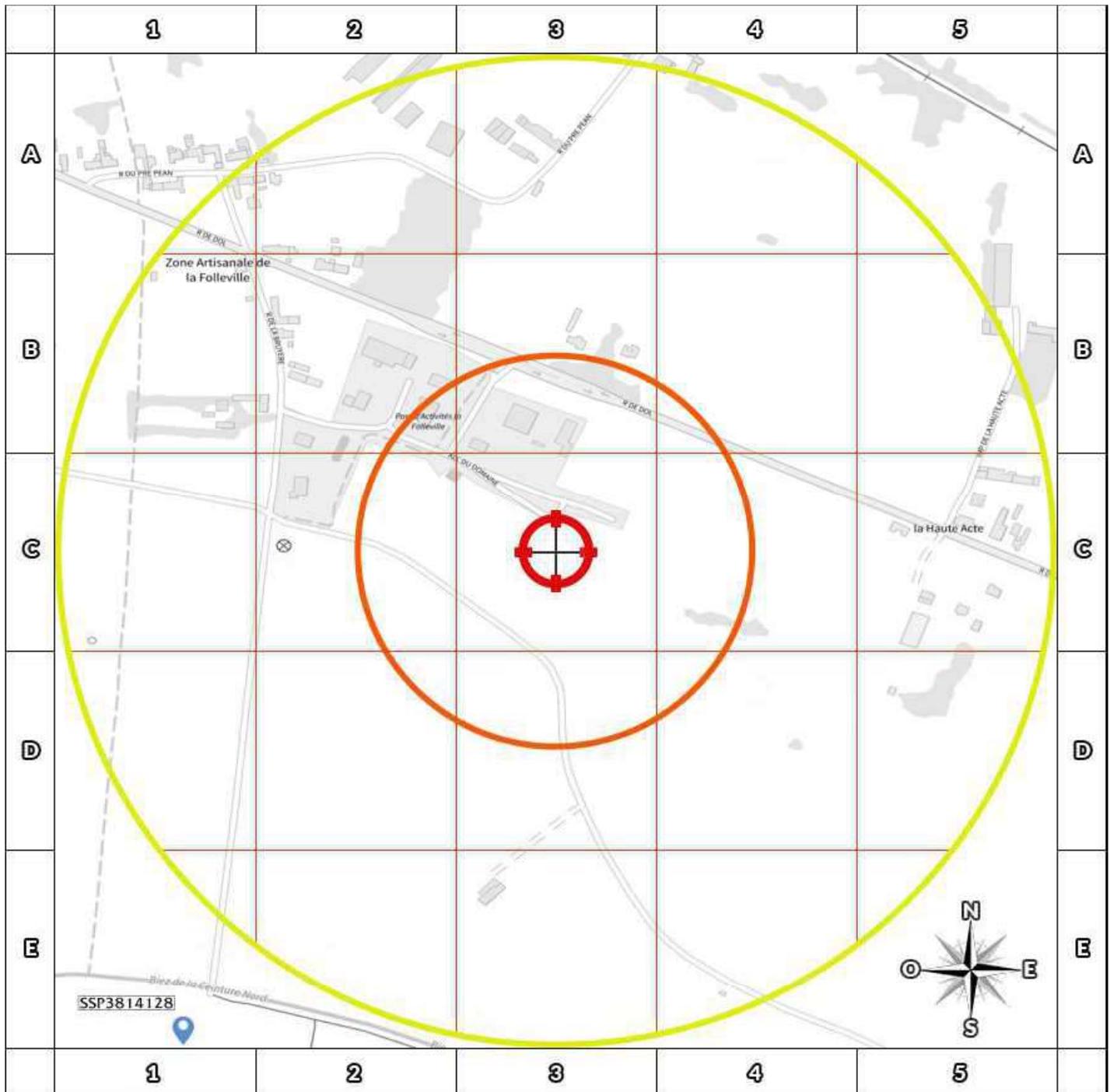
### Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)



## Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



- |  |   |  |                             |
|--|---|--|-----------------------------|
|  | BASOL : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)                            |  | Emplacement du bien         |
|  | BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service                  |  | Zone de 200m autour du bien |
|  | BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service |  | Zone de 500m autour du bien |
|  | BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service |  |                             |
|  | Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service                                |  |                             |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.



## Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
Aucun résultat de 200m à 500m			

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	



## Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)\*



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL JANVIER FABRICE ET JEAN -MARC BORSA
<b>Numéro de dossier</b>	
<b>Date de réalisation</b>	29/10/2024
<b>Localisation du bien</b>	ZA La Folleville 35111 LA FRESNAIS
<b>Section cadastrale</b>	J 1038
<b>Altitude</b>	3.02m
<b>Données GPS</b>	Latitude 48.581698 - Longitude -1.830623
<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT MALO
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

### RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

### GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

### QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

**\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

**\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.**

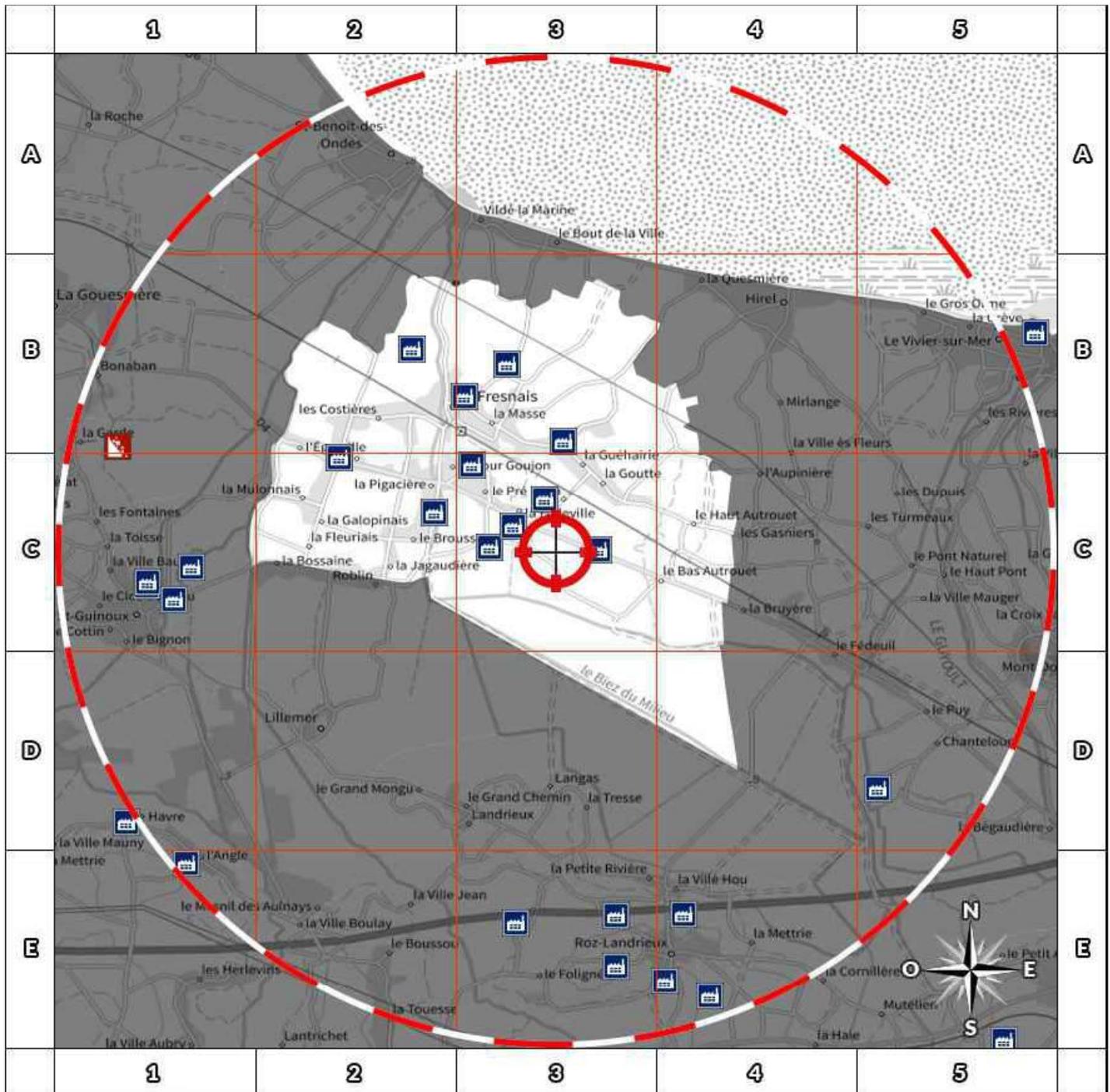
### SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement  
Cartographie des ICPE  
Inventaire des ICPE



## Cartographie des ICPE

Commune de LA FRESNAIS (35111)



2000m

- |                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Usine Seveso        | Elevage de porc             |
| Usine non Seveso    | Elevage de bovin            |
| Carrière            | Elevage de volaille         |
| Emplacement du bien | Zone de 500m autour du bien |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.



## Inventaire des ICPE

Commune de LA FRESNAIS (35111)

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<b>ICPE situées à moins de 5000m du bien</b>					
	Valeur Initiale	JANZE VOLAILLES ABATTAGE	14 Bis rue de la Machine 35111 La Fresnais	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	COOPERATIVE DE BROONS (LA FRESNAIS)	33 Rue de la Moinerie 35111 La Fresnais	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	EARL NANTEL	LE CHEMIN SUZIN 35111 La Fresnais	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	OUI
	Valeur Initiale	EARL HAVARD	19 RUE DU PRE PEAN PRE PEAN 35111 La Fresnais	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	OUI
	Valeur Initiale	SCEA DE LA DOUVE A LA BELLE	19 rue du champ 35111 LA FRESNAIS	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	EARL NANTEL	LA COUR D'AVALE 20 RUE DE LA MACHINE 35111 La Fresnais	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	OUI
	Valeur Initiale	GAEC DE LA CLAIRIERE	27 ROUTE DES LONGRAIS LE BOIS CLAIRET 35111 La Fresnais	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	OUI
	Valeur Initiale	GAUTIER DOMINIQUE	5 rue des Champs 35111 La Fresnais	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	COLLET DOMINIQUE	8 Impasse de la haute Acte 35111 LA FRESNAIS	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	EARL MEURY	CHATEAU A LA POULE 35111 LA FRESNAIS	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	RENARD PIERRICK	9 RUE FORTS MORINS 35111 LA FRESNAIS	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	EARL DES QUATRE CROIX	62 RUE DE SAINT-MALO 35111 La Fresnais	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<b>ICPE situées à plus de 5000m du bien</b>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune LA FRESNAIS			



## Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site [Georisques.gouv.fr](http://Georisques.gouv.fr)



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL JANVIER FABRICE ET JEAN -MARC BORSA
<b>Numéro de dossier</b>	
<b>Date de réalisation</b>	29/10/2024
<b>Localisation du bien</b>	ZA La Folleville 35111 LA FRESNAIS
<b>Section cadastrale</b>	J 1038
<b>Altitude</b>	3.02m
<b>Données GPS</b>	Latitude 48.581698061340234 - Longitude - 1.8306234435684035
<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT MALO
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.



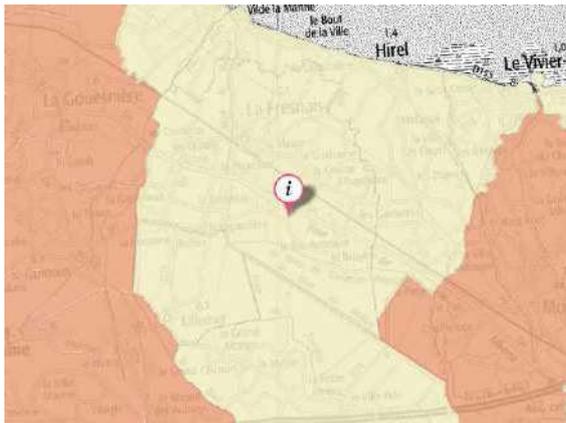
Risques	Concerné	Détails
Radon	<b>Oui</b>	Niveau : 1
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	<b>Oui</b>	1 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	<b>Oui</b>	1 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Non	0 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	<b>Oui</b>	1 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m



## Cartographies

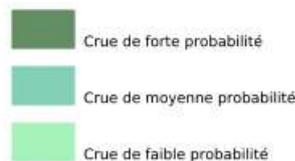
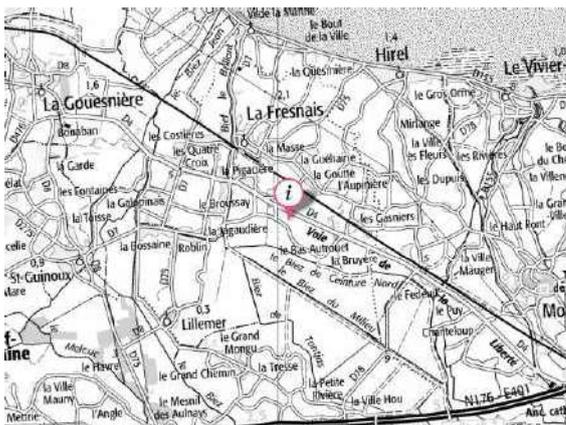
### Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



### Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

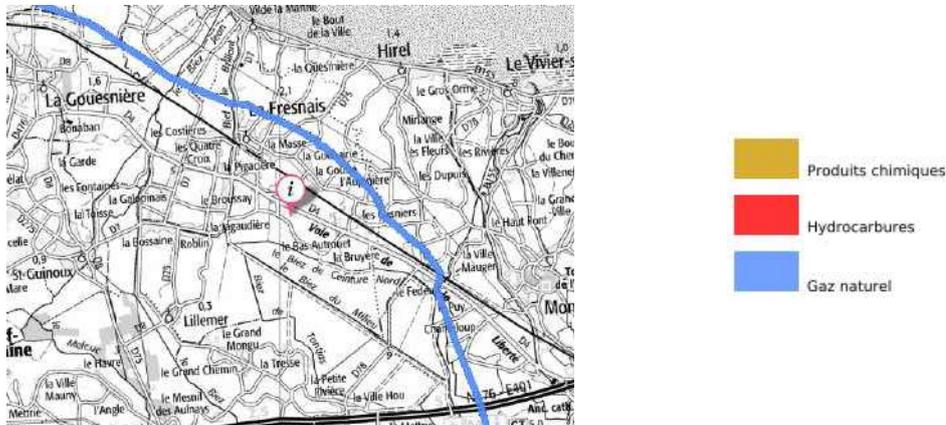
Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.





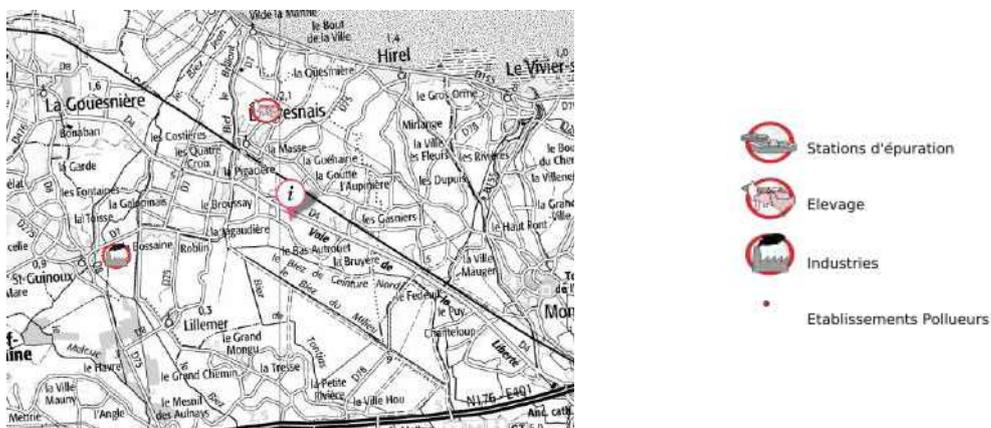
## Canalisations de matières dangereuses

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



## Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.





## Installations nucléaires

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



-  Autres activités industrielles
-  Démantèlement
-  Démantèlement avec risque Iode
-  Activités de recherche
-  Activités de recherche avec risque Iode
-  Cycle du combustible
-  Cycle du combustible avec risque Iode
-  Gestion des déchets radioactifs
-  Gestion des déchets radioactifs avec risque Iode
-  Centrale nucléaire de production d'électricité
-  Centrale nucléaire de production d'électricité avec risque Iode



## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



<b>Réalisé en commande* par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL JANVIER FABRICE ET JEAN -MARC BORSA
<b>Numéro de dossier</b>	
<b>Date de réalisation</b>	29/10/2024
<b>Localisation du bien</b>	ZA La Folleville 35111 LA FRESNAIS
<b>Section cadastrale</b>	J 1038
<b>Altitude</b>	3.02m
<b>Données GPS</b>	Latitude 48.581698 - Longitude -1.830623
<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT MALO
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

### EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

Non exposé	J 1038
------------	--------

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Cartographie  
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodomes



## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ mis à jour le \_\_\_\_\_

Adresse de l'immeuble  
ZA La Folleville  
35111 LAFRESNAIS

Cadastre  
J 1038

### Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui  non

révisé

approuvé

date \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui  non

<sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui  non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui  non

révisé

approuvé

date \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> si oui, nom de l'aérodrome :

### Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A <sup>1</sup>  
forte

zone B <sup>2</sup>  
forte

zone C <sup>3</sup>  
modérée

zone D <sup>4</sup>

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

<sup>2</sup> (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

<sup>3</sup> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

<sup>4</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>  
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de LAFRESNAIS

### Vendeur - Acquéreur

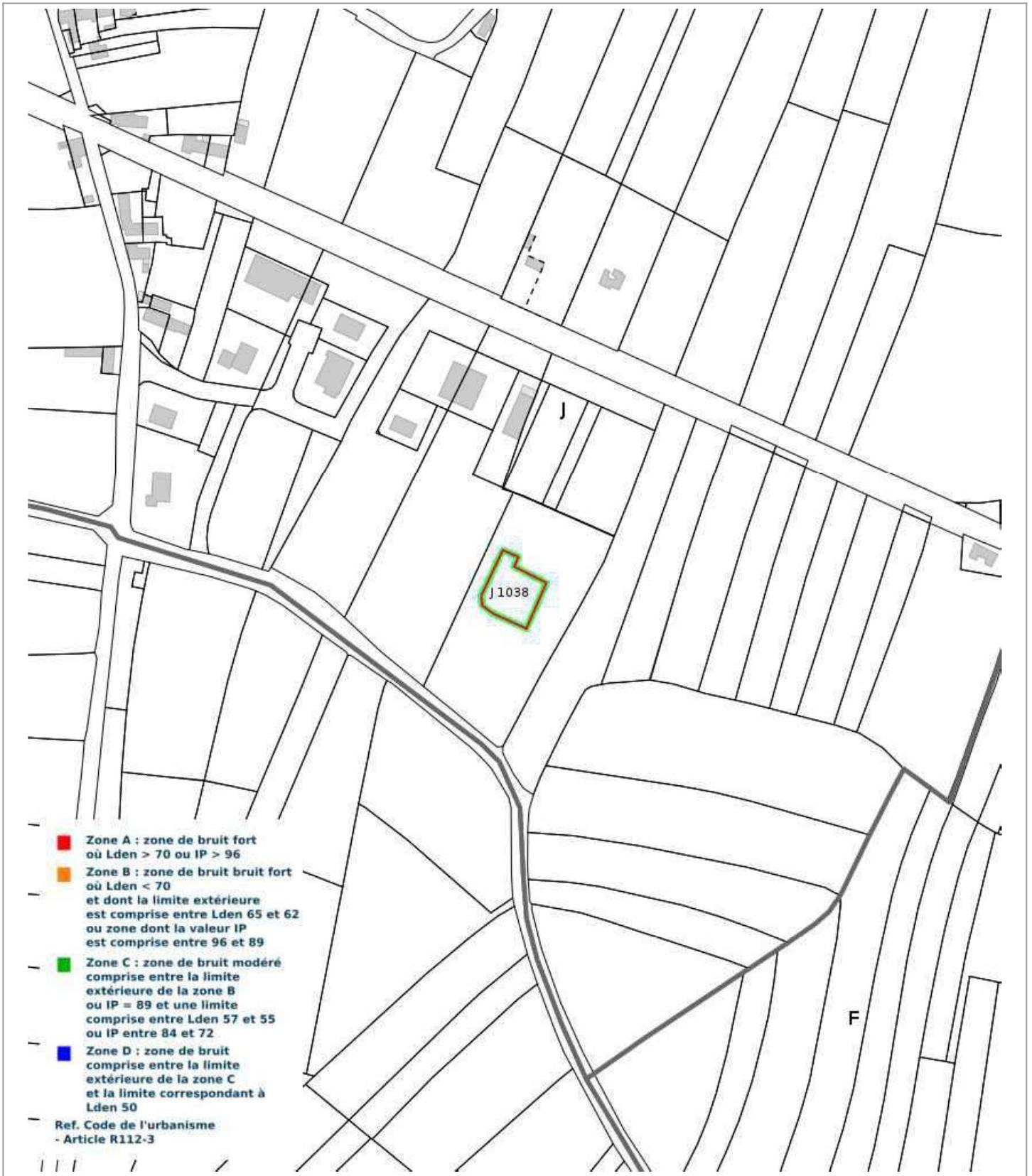
Vendeur	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT MALO	
Acquéreur		
Date	29/10/2024	Fin de validité 29/04/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>



## Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit





## Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



### PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Liste des annexes :

- A1 : Statut signé
- A2 : Délibération SMA du 28/09/2023
- A3 : Avis des Domaines
- A4 : Plan Cadastral
- A5 : Plan de situation
- A6 : Plan de vente - Lot 13.
- A7 : Document d'arpentage
- A8 : Cahier des charges signé
- A9 : Attestation remboursement clôture
- A10 : Devis signé QUARTA
- A11 : ERP-COMPLET