N° 24 09 09

Département de Loire-Atlantique

Arrondissement de Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre,
Le dix-huit septembre, à dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, en séance publique, les débats ont été retransmis en direct de manière électronique, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, SIGUIER, DONNE, LOILLIEUX, DESSAUVAGES, GUGLIELMI, TESSON, RAHER, JARDIN, BOUYER, DAGUIZE, MORVAN, GUINCHE, ALLANIC, BEAUREPAIRE, GARRIDO, CAZIN, PRUKOP, NICOSIA, ROBERT et FRAUX.

Date de convocation

12 septembre 2024

A l'exception de :
Madame LE PAPE qui a donné pouvoir à Monsieur PELLETEUR.
Monsieur GILLET qui a donné pouvoir à Madame LOILLIEUX.
Monsieur CAUCHY qui a donné pouvoir à Madame DESSAUVAGES.
Madame CHUPIN qui a donné pouvoir à Madame TESSON.
Monsieur DOUCHIN qui a donné pouvoir à Monsieur CAZIN.
Madame LE FLEM qui a donné pouvoir à Madame MARTIN.
Monsieur DUPONT-BELOEIL qui a donné pouvoir à Monsieur MORVAN.
Monsieur JOUBERT qui a donné pouvoir à Monsieur NICOSIA.
Madame DIVOUX qui a donné pouvoir à Madame ROBERT.
Madame MANENT.
Monsieur BELLIOT.

Date du Conseil Municipal

18 SEPTEMBRE 2024

Nombre de conseillers

En exercice 33

Présents----22

Votants -----31

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur MORVAN est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

9/ ACQUISITION DE DELAISSES DE VOIRIE – ANGLE DE LA ROUTE D'ERMUR ET DU CHEMIN DU CLOS ROUX – CADASTRES SECTION K N°3188, N°3189, N°3190, N°3191, N°3192, N°3193 ET N°3196 – PROPRIETE DE LA SCI LUMATY, DE MONSIEUR GUILLOTIN, DE MONSIEUR ET MADAME ANTOINE – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE DES ACTES NOTARIES – CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

RAPPORTEUR : Monsieur SIGUIER, adjoint au Maire

EXPOSE :

La société PRIMINVEST a obtenu la déclaration préalable n°4413223T0535 valant division en 3 lots le 9 février 2024 à l'angle de la Route d'Ermur et du Chemin du Clos Roux sur la parcelle K n°1665.

Cette parcelle est concernée à la fois par le plan d'alignement et deux emplacements réservés n°33 et n°39 pour l'aménagement de ces voies au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur.

Elle est dorénavant numérotée section K n°3187, n°3188, n°3189, n°3190, n°3191, n°3192, n°3193, n°3194, n°3195 et n°3196.

Seules les parcelles cadastrées section K n°3188, n°3189, n°3190, n°3191, n°3192, n°3193 et n°3196 sont concernées par le plan d'alignement et les emplacements réservés, représentant une contenance cadastrale totale de 114 m².

Reçu à la Sous-Préfecture de Saint-Nazaire le :
25 SEP. 2024
Publié le :
26 SEP. 2024
Certifié exact,
Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

MAIRIE DE PORNICHET LOIRE-ATLANTIQUE

Un accord amiable est intervenu pour une acquisition, à titre gratuit, de celles-ci avec les propriétaires de ces parcelles :

- La SCI LUMATY, représentée par Monsieur ANTOINE pour les parcelles K n°3188, n°3189, n°3190 et n°3191.
- Monsieur GUILLOTIN pour les parcelles K n°3192 et n°3193.
- Monsieur et Madame ANTOINE ou toute autre personne physique ou morale susceptible de s'y substituer avant son acquisition pour la parcelle K n°3196.

Les frais d'actes notariés seront à la charge de la Commune.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver l'acquisition de ces délaissés et leurs modalités et de prononcer leur classement dans le domaine public communal.

DELIBERATION :

⇨Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L1211-1 et L1212-1,
⇨Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L1311-9 à L1311-12 et l'article L2241-1,
⇨Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CARENE approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 4 février 2020, mis à jour les 9 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021 et 4 mars 2024, modifié les 29 juin 2021, 1er février 2022, 4 avril 2023 et 19 décembre 2023,
⇨Vu le décret n°86-455 du 14 mars 1986 portant notamment sur les modalités de consultation des services des domaines en matière d'opérations immobilières, notamment son article 5 concernant la nature des opérations immobilières et leur montant, tel que modifié par l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif à la valeur en euros des montants, qui précise notamment que les acquisitions amiables portant sur des biens dont la valeur est égale ou supérieure à 180 000 € HT doivent être précédées de l'avis des Domaines,
⇨Vu le Code de la voirie routière et notamment l'article L141-3,
⇨Vu les projets d'actes notariés ci-annexés,
⇨Vu l'avis de la Commission aménagement, urbanisme et cadre de vie en date du 11 septembre 2024,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux articles L2121-20 et L2121-21 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- Approuve l'acquisition, à titre gratuit, des délaissés de voirie, frais d'actes notariés à la charge de la Commune avec :
  - La SCI LUMATY, représentée par Monsieur ANTOINE pour les parcelles K n°3188, n°3189, n°3190 et n°3191.
  - Monsieur GUILLOTIN pour les parcelles K n°3192 et n°3193.
  - Monsieur et Madame ANTOINE ou toute autre personne physique ou morale susceptible de s'y substituer avant son acquisition pour la parcelle K n°3196.
- Approuve les projets d'actes notariés ci-annexés.
- Prononce leur classement dans le domaine public communal.
- Autorise Monsieur le Maire, ou Monsieur SIGUIER, à les signer et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet.

- Précise que les crédits nécessaires sont inscrits au budget correspondant.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

MAIRIE DE PORNICHET
LOIRE-ATLANTIQUE

Le secrétaire de séance,

Frédéric MORVAN

MAIRIE DE PORNICHET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

N°24-09-09

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 18 SEP. 2024
Le Maire,
Jean-Claude PELLETEUR

MAIRIE DE PORNICHET LOIRE-ATLANTIQUE

Reçu à la sous-préfecture de Saint-Nazaire le 25 SEP. 2024
Publié le
Certifié exact, 26 SEP. 2024
Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

MAIRIE DE PORNICHET LOIRE-ATLANTIQUE

354602
RPY/MAR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
A PORNICHET (Loire-Atlantique), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Raoul PRELY, Notaire associé de la société par actions simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL DU LITTORAL », titulaire d'un Office Notarial à PORNICHET, 2 avenue du Gulf Stream, identifié sous le numéro CRPCEN 44154,

A RECU LE PRESENT ACTE DE CESSION GRATUITE.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

CEDANT

La Société dénommée **LUMATY**, Société civile immobilière au capital de 100,00 €, dont le siège est à SAINT-NAZAIRE (44600), 13 chemin de la Villes-Créneau, identifiée au SIREN sous le numéro 929407393 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.

CESSIONNAIRE ou BENEFICIAIRE

La **Commune de PORNICHET**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire Atlantique, dont l'adresse est à PORNICHET (44380), 120 avenue du Général de Gaulle, identifiée à l'INSEE sous le numéro 214401325.

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée LUMATY vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

La Commune de PORNICHET acquiert la pleine propriété.

EXPOSE

L'acte concerne le **BIEN** ci-après désigné, et plus particulièrement :

- la parcelle cadastrée section K numéro 3189 : classée en emplacement réservé au plan local d'urbanisme intercommunal pour l'aménagement du carrefour
- les parcelles cadastrées section K numéro 3190 et 3191 : concernées par un alignement pour l'élargissement de la voirie
- la parcelle cadastrée section K numéro 3188 : se trouvant sur l'emprise du domaine public et concernée par un alignement pour élargissement de la voirie

Une copie du document d'arpentage est annexé. **Annexe n°1**

DECLARATIONS

Le **CEDANT** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci. Il déclare que les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'interdiction ci-dessus relatée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pleine capacité pour contracter ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité qu'il représente au titre des frais.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée LUMATY est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme ANTOINE, associé co-gérant de la société nommé à cette fonction aux termes de l'article 19 des statuts de la société LUMATY, dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°2**), et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération des associés en date à ++++ du +++++. Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des associés du +++++ est ci-annexée. **Annexe n°3**

- La Commune de PORNICHET est représentée à l'acte par Monsieur Romain SIGUIER, agissant en sa qualité de deuxième adjoint au Maire au service Urbanisme de ladite commune, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2022. Une copie de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 28 septembre 2022 est annexée avec la copie de l'arrêté municipal en date du 4 octobre 2022. **Annexes n°4 et 5**

DÉLIBÉRATION

Le représentant de la collectivité a été spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 18 septembre 2024 visée par le , dont une ampliation est annexée. **Annexe n°6**

Cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de **deux mois** prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**CEDANT**" désigne le ou les cédants, présents ou représentés. En cas de pluralité, les cédants contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**CESSIONNAIRE**" ou "**BENEFICIAIRE**" désigne le ou les cessionnaires, présents ou représentés. En cas de pluralité, les cessionnaires contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **CEDANT** fait cession à titre gratuit, selon les modalités ci-après exprimées, pour sa totalité en pleine propriété au **BENEFICIAIRE**, qui accepte, du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A PORNICHET (LOIRE-ATLANTIQUE) 44380 70 Route d'Ermur,

Des parcelles de terre. .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	3188	2 CHE DU CLOS ROUX	00 ha 00 a 27 ca
K	3189	2 CHE DU CLOS ROUX	00 ha 00 a 08 ca
K	3190	2 CHE DU CLOS ROUX	00 ha 00 a 12 ca
K	3191	2 CHE DU CLOS ROUX	00 ha 00 a 08 ca

Total surface : 00 ha 00 a 55 ca

Une copie du document d'arpentage est annexé. **Annexe n°1**

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé. **Annexe n°7**

Les parcelles sus-relatées sont issues de la division de la parcelle cadastrée section K numéro 1665, tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 4232Y en date du 25 juin 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1. Une copie du plan de division est annexée à titre informatif. **Annexe n°8**

BORNAGE DE LA PARCELLE MÈRE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites de la parcelle mère cadastrée section K numéro 1665.

Ce bornage a été établi pour la parcelle mère cadastrée section K numéro 1665, par Monsieur Germain BATARD, Géomètre-Expert à SAINT-NAZAIRE (44600) 63 chemin des Mules, le 26 juin 2024, et le procès-verbal est annexé. **Annexes n°9 et 9bis**

EFFET RELATIF

(acte à recevoir préalablement aux présentes)

Acquisition suivant acte reçu par Maître MATHIEU, notaire à PORNICHET le 26 août 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire à compter de ce jour.

Il a la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location ou occupation.

EVALUATION

La cession a eu lieu A TITRE GRATUIT.

ESTIMATION VÉNALE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à CENT EUROS (100,00 EUR).

MODALITES DE LA CESSION

La cession est consentie à titre gratuit d'un commun accord entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II a du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Les présentes ne peuvent générer de plus-value compte tenu de leur caractère à titre gratuit.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Compte tenu de la qualité du **CESSIONNAIRE**, la cession à titre gratuit, exclusive de toute intention libérale, est exonérée de droits de mutation aux termes des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 0,00	x 0,00 %	=	0,00
Frais d'assiette 0,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**0,00**

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPÉE

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Cette cession à titre gratuit est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **CESSIONNAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujetti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **CEDANT**.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **CEDANT** s'oblige, 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, et à en justifier auprès du **CESSIONNAIRE**.

Un état hypothécaire obtenu à la date du ; dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **CEDANT** 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

- Certificat d'urbanisme d'information

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 044 132 23 T0658, le 15 décembre 2023. **Annexe n°10**

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*« **Article 1- Dispositions d'urbanisme applicables au terrain***
*Zonage du PLUi : **UHa1***
Le terrain est concerné par :
Emplacement réservé n° 39 Aménagement du carrefour route d'Ermur et du chemin du Clos Roux dans le cadre du Plan de Déplacement Communal
Emplacement réservé n° 33 Aménagement de voirie chemin du Clos Roux (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal
Parcelle concernée par la planche n° 42 au plan d'alignement – Route d'Ermur
Mixité sociale - secteur 4
Zonage stationnement : secteur 4
La Commune faisant partie des communes dites "littorales", le demandeur est informé de l'application des dispositions propres à la Loi Littoral édictées notamment aux articles L 121-1 à L 121-51 et R 121-1 à R 121-43 du Code de l'Urbanisme.
[...]
Article 2- Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain
Servitudes aéronautique de dégagement (T5)
Servitudes relatives aux alignements des voies publiques (EL7) »

Les parties :
- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ZONE DE MIXITÉ SOCIALE

En vertu de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les communes d'au moins 1.500 habitants en Ile de France et 3.500 habitants dans les autres régions, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, sont tenues, sur une période triennale, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Sont exclues les communes en décroissance démographique, et pour celles en forte croissance démographique le taux est abaissé à 20%.
Sont également exclues les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application :

- du classement en zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ;
- de servitudes d'utilité publique ;
- du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou d'un plan de prévention des risques miniers ;

- des dispositions de l'article L 121-22-4 du Code de l'urbanisme applicables aux zones exposées au recul du trait de côte.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;
- les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes dépourvues de ressources suffisantes.

En l'espèce, la commune entre dans le champ d'application de l'article L. 302-5 et l'immeuble se trouve dans un secteur de mixité sociale. Il s'agit d'un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, une partie d'entre eux devra être affectée à des catégories définies dans un objectif de mixité sociale.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **CESSIONNAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. *Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 7 décembre 2023. **Annexe n°11**

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation."

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques."

LOI LITTORAL

L'**ACQUEREUR** reconnaît que la situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés (sans qu'ils le soient nécessairement significativement) autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet du chef du précédent propriétaire, la société PRIMINVEST SOLUTIONS :

- d'une déclaration préalable déposée auprès de la Mairie de PORNICHET le 14 décembre 2023, enregistrée sous le numéro DP 044 132 23 T0535.
- d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable délivré par cette Mairie le 9 février 2024.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maîtres Caroline HACHET et Philippe DROUIN, commissaires de justice à SAINT-NAZAIRE, aux termes d'un procès-verbal en date des 4 mars, 4 avril et 6 mai 2024. Une copie du procès-verbal est annexée avec l'autorisation obtenue. **Annexe n°12**

Le titulaire de l'autorisation a déclaré dans un acte antérieur ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours). Une attestation de non recours délivrée par le tribunal administratif de NANTES le 22 mai 2024, est demeurée annexée. Cf **Annexe n°12**

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable."

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;

- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

Etant ici précisé que, bien que l'article L 442-3 dispose que *"lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date"*. La jurisprudence du Conseil d'Etat retient que la déclaration préalable ne peut produire d'effet tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre au travers d'un acte portant transfert de propriété ou de jouissance.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **CESSIONNAIRE**, la cession n'a pas à être notifiée.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

L'aliénation n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces naturels sensibles du Département de la Loire-Atlantique, l'immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée aux articles L 215-1 et suivants du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°13**

ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS

La mutation n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces agricoles et naturels périurbains, l'immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée à l'article L 113-15 du Code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. Cf **Annexe n°13**

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;

- qu'il n'a pas été reçu de la mairie une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

*La production d'un état relatif à la présence de termites lors d'une vente immobilière n'étant prévue que pour les immeubles bâtis, par l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, aucun diagnostic n'est produit au **CESSIONNAIRE** qui reconnaît en avoir connaissance.*

Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°14**

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/m3).

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 1, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°15**

L'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé. **Annexe n°16**

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour lors de la signature de l'acte authentique.

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 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé. **Annexe n°17**

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- **Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.**

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

  En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa faible.
  Une copie de la cartographie est annexée à l'état des risques.

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

Etude géotechnique

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Par suite, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques). **Annexe n°18**
- 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. **Annexe n°19**

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation

dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère,

le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Acquisition de :

La Société dénommée **PRIMINVEST SOLUTIONS**, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à SAINT-NAZAIRE (44600), 39 route de Fondeline identifiée au SIREN sous le numéro 922250428 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.

Suivant acte reçu par Maître MATHIEU, notaire à PORNICHET le 26 août 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

Le prix a été payé comptant au moyen d'un prêt garanti par une inscription qui ne portait pas sur les parcelles cédées aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

La société PRIMINVEST SOLUTIONS a acquis lesdites parcelles dans un ensemble de plus grande importance, de :

Madame Elisabeth Paulette Claudine PIVAUT, retraitée, demeurant à LE CROISIC (44490) rue Georges Clemenceau Résidence La Cote sauvage. Née à SAINT-NAZAIRE (44600) le 14 février 1958. Célibataire. Non liée par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître PRELY, notaire à PORNICHET, le 1er juillet 2024.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte, notamment au moyen d'un prêt consenti par CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ATLANTIQUE VENDEE. Ledit prêt a été garanti par l'inscription d'une hypothèque légale de prêteur de deniers. Aux termes de l'acte reçu par Maître MATHIEU, notaire

à PORNICHET, le +++++ sus-relaté, a été annexé l'accord de mainlevée partielle sur les parcelles cédées. Le notaire s'engage à régulariser l'acte de mainlevée dans les meilleurs délais.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée et annexée à l'acte sus-relatée figure en annexe. **Annexe n°20**

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de la présente cession et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment l'éventuel redressement, seront à la charge exclusive du **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **CESSIONNAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au **CESSIONNAIRE** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **CEDANT** s'effectuera à l'adresse sus-indiquée.

Le **CEDANT** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 notaire soussigné 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.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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.

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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

354401
RPY/MAR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
A PORNICHET (Loire-Atlantique), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Raoul PRELY, Notaire associé de la société par actions simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL DU LITTORAL », titulaire d'un Office Notarial à PORNICHET, 2 avenue du Gulf Stream, identifié sous le numéro CRPCEN 44154,

A RECU LE PRESENT ACTE DE CESSION GRATUITE.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

CEDANT

Monsieur Jean-Sébastien Alain Marie **GUILLOTIN**, ++++, demeurant à SAINT-NAZAIRE (44600) 4 boulevard Dumont d'Urville.
Né à le

Résident au sens de la réglementation fiscale.

CESSIONNAIRE ou BENEFICIAIRE

La **Commune de PORNICHET**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire Atlantique, dont l'adresse est à PORNICHET (44380), 120 avenue du Général de Gaulle, identifiée à l'INSEE sous le numéro 214401325.

QUOTITÉS VENDUES

Monsieur Jean-Sébastien GUILLOTIN vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

La Commune de PORNICHET acquiert la pleine propriété.

EXPOSE

L'acte concerne un **BIEN** concerné par un alignement pour l'élargissement de la voirie.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci. Il déclare que les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'interdiction ci-dessus relatée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pleine capacité pour contracter ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité qu'il représente au titre des frais.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Jean-Sébastien GUILLOTIN est présent à l'acte.

- La Commune de PORNICHET est représentée à l'acte par Monsieur Romain SIGUIER, agissant en sa qualité de deuxième adjoint au Maire au service Urbanisme de ladite commune, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2022. Une copie de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 28 septembre 2022 est annexée avec la copie de l'arrêté municipal en date du 4 octobre 2022. **Annexes n°1 et 2**

DÉLIBÉRATION

Le représentant de la collectivité a été spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 18 septembre 2024 visée par le , dont une ampliation est annexée. **Annexe n°3**

Cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de **deux mois** prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**CEDANT**" désigne le ou les cédants, présents ou représentés. En cas de pluralité, les cédants contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**CESSIONNAIRE**" ou "**BENEFICIAIRE**" désigne le ou les cessionnaires, présents ou représentés. En cas de pluralité, les cessionnaires contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **CEDANT** fait cession à titre gratuit, selon les modalités ci-après exprimées, pour sa totalité en pleine propriété au **BENEFICIAIRE**, qui accepte, du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A PORNICHET (LOIRE-ATLANTIQUE) 44380 70 Route d'Ermur,
Des parcelles de terre.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	3192	2 CHE DU CLOS ROUX	00 ha 00 a 01 ca
K	3193	2 CHE DU CLOS ROUX	00 ha 00 a 10 ca

Total surface : 00 ha 00 a 11 ca

Une copie du document d'arpentage est annexé. **Annexe n°4**

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé. **Annexe n°5**

Les parcelles sus-relatées sont issues de la division de la parcelle cadastrée section K numéro 1665, tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 4232Y en date du 25 juin 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1. Une copie du plan de division est annexée à titre informatif. **Annexe n°6**

BORNAGE DE LA PARCELLE MÈRE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites de la parcelle mère cadastrée section K numéro 1665.

Ce bornage a été établi pour la parcelle mère cadastrée section K numéro 1665, par Monsieur Germain BATARD, Géomètre-Expert à SAINT-NAZAIRE (44600) 63 chemin des Mules, le 26 juin 2024, et le procès-verbal est annexé. **Annexes n°7 et 8**

EFFET RELATIF

(acte à recevoir préalablement) Acquisition suivant acte reçu par Maître MATHIEU, notaire à PORNICHET le en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire à compter de ce jour.

Il a la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location ou occupation.

EVALUATION

La cession a eu lieu A TITRE GRATUIT.

ESTIMATION VÉNALE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à CENT EUROS (100,00 EUR).

MODALITES DE LA CESSION

La cession est consentie à titre gratuit d'un commun accord entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II a du Code général des Impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Les présentes ne peuvent générer de plus-value compte tenu de leur caractère à titre gratuit.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Compte tenu de la qualité du **CESSIONNAIRE**, la cession à titre gratuit, exclusive de toute intention libérale, est exonérée de droits de mutation aux termes des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 0,00	x 0,00 %	=	0,00
Frais d'assiette 0,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**0,00**

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPÉE

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Cette cession à titre gratuit est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **CESSIONNAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujetti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **CEDANT**.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **CEDANT** s'oblige, 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, et à en justifier auprès du **CESSIONNAIRE**.

Un état hypothécaire obtenu à la date du , dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **CEDANT** 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

- Certificat d'urbanisme d'information

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 044 132 23 T0658, le 15 décembre 2023. **Annexe n°9**

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*« **Article 1- Dispositions d'urbanisme applicables au terrain***
*Zonage du PLUi : **UHa1***
Le terrain est concerné par :
Emplacement réservé n° 39 Aménagement du carrefour route d'Ermur et du chemin du Clos Roux dans le cadre du Plan de Déplacement Communal
Emplacement réservé n° 33 Aménagement de voirie chemin du Clos Roux (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal
Parcelle concernée par la planche n° 42 au plan d'alignement – Route d'Ermur
Mixité sociale - secteur 4
Zonage stationnement : secteur 4
La Commune faisant partie des communes dites "littorales", le demandeur est informé de l'application des dispositions propres à la Loi Littoral édictées notamment aux articles L 121-1 à L 121-51 et R 121-1 à R 121-43 du Code de l'Urbanisme.
[...]
Article 2- Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain
Servitudes aéronautique de dégagement (T5)
Servitudes relatives aux alignements des voies publiques (EL7) »

Les parties :
- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ZONE DE MIXITÉ SOCIALE

En vertu de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les communes d'au moins 1.500 habitants en Ile de France et 3.500 habitants dans les autres régions, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, sont tenues, sur une période triennale, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Sont exclues les communes en décroissance démographique, et pour celles en forte croissance démographique le taux est abaissé à 20%.

Sont également exclues les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application :

- du classement en zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ;
- de servitudes d'utilité publique ;
- du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou d'un plan de prévention des risques miniers ;

- des dispositions de l'article L 121-22-4 du Code de l'urbanisme applicables aux zones exposées au recul du trait de côte.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;
- les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes dépourvues de ressources suffisantes.

En l'espèce, la commune entre dans le champ d'application de l'article L. 302-5 et l'immeuble se trouvé dans un secteur de mixité sociale. Il s'agit d'un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, une partie d'entre eux devra être affectée à des catégories définies dans un objectif de mixité sociale.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **CESSIONNAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. *Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 7 décembre 2023. **Annexe n°10**

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

LOI LITTORAL

L'**ACQUEREUR** reconnaît que la situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés (sans qu'ils le soient nécessairement significativement) autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet du chef du précédent propriétaire, la société PRIMINVEST SOLUTIONS :

- d'une déclaration préalable déposée auprès de la Mairie de PORNICHET le 14 décembre 2023, enregistrée sous le numéro DP 044 132 23 T0535.
- d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable délivré par cette Mairie le 9 février 2024.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maîtres Caroline HACHET et Philippe DROUIN, commissaires de justice à SAINT-NAZAIRE, aux termes d'un procès-verbal en date des 4 mars, 4 avril et 6 mai 2024. Une copie du procès-verbal est annexée avec l'autorisation obtenue. **Annexe n°11**

Le titulaire de l'autorisation a déclaré dans un acte antérieur ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours). Une attestation de non recours délivrée par le tribunal administratif de NANTES le 22 mai 2024, est demeurée annexée. Cf **Annexe n°11**

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ,

- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

Etant ici précisé que, bien que l'article L 442-3 dispose que *"lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date"*. La jurisprudence du Conseil d'Etat retient que la déclaration préalable ne peut produire d'effet tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre au travers d'un acte portant transfert de propriété ou de jouissance.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **CESSIONNAIRE**, la cession n'a pas à être notifiée.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

L'aliénation n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces naturels sensibles du Département de la Loire-Atlantique, l'immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée aux articles L 215-1 et suivants du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°12**

ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS

La mutation n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces agricoles et naturels périurbains, l'immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée à l'article L 113-15 du Code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. Cf **Annexe n°12**

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a pas été reçu de la mairie une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

La production d'un état relatif à la présence de termites lors d'une vente immobilière n'étant prévue que pour les immeubles bâtis, par l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, aucun diagnostic n'est produit au ***CESSIONNAIRE*** *qui reconnaît en avoir connaissance.*

Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°13**

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/m3).

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 1, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°14**

L'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé. **Annexe n°15**

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour lors de la signature de l'acte authentique.

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 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé. **Annexe n°16**

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- **Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.**

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa faible.
Une copie de la cartographie est annexée à l'état des risques.

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

Etude géotechnique

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Par suite, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques). **Annexe n°17**
- 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. **Annexe n°18**

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation

dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère,

le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"*à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente*" (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Acquisition de :

La Société dénommée **PRIMINVEST SOLUTIONS**, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à SAINT-NAZAIRE (44600), 39 route de Fondeline identifiée au SIREN sous le numéro 922250428 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.

Suivant acte reçu par Maître MATHIEU, notaire à PORNICHET le ++++++ en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

Le prix a été payé ++++++++++

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

La société PRIMINVEST SOLUTIONS a acquis lesdites parcelles dans un ensemble de plus grande importance, de :

Madame Elisabeth Paulette Claudine PIVAUT, retraitée, demeurant à LE CROISIC (44490) rue Georges Clemenceau Résidence La Cote sauvage. Née à SAINT-NAZAIRE (44600) le 14 février 1958. Célibataire. Non liée par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître PRELY, notaire à PORNICHET, le 1er juillet 2024.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte, notamment au moyen d'un prêt consenti par CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ATLANTIQUE VENDEE. Ledit prêt a été garanti par l'inscription d'une hypothèque légale de prêteur de deniers. Aux termes de l'acte reçu par Maître MATHIEU, notaire à PORNICHET, le +++++ sus-relaté, a été annexé l'accord de mainlevée partielle sur

les parcelles cédées. Le notaire s'engage à régulariser l'acte de mainlevée dans les meilleurs délais.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée et annexée à l'acte sus-relatée figure en annexe. **Annexe n°19**

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de la présente cession et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment l'éventuel redressement, seront à la charge exclusive du **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **CESSIONNAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au **CESSIONNAIRE** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **CEDANT** s'effectuera à l'adresse sus-indiquée.

Le **CEDANT** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 notaire soussigné 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.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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.

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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

354701
RPY/MAR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE

A PORNICHET (Loire-Atlantique), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Raoul PRELY, Notaire associé de la société par actions simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL DU LITTORAL », titulaire d'un Office Notarial à PORNICHET, 2 avenue du Gulf Stream, identifié sous le numéro CRPCEN 44154,

A RECU LE PRESENT ACTE DE CESSION GRATUITE.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

CEDANT

Monsieur Jérôme Jean Serge **ANTOINE**, et Madame Karine **SAGNIER**, , demeurant ensemble à

Monsieur est né à le

Madame est née à) le
Mariés à la mairie de sous le régime de

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

(Ou tout autre personne physique ou morale que Monsieur ANTOINE se substituera avant son acquisition)

CESSIONNAIRE ou BENEFICIAIRE

La **Commune de PORNICHET**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire Atlantique, dont l'adresse est à PORNICHET (44380), 120 avenue du Général de Gaulle, identifiée à l'INSEE sous le numéro 214401325.

QUOTITÉS VENDUES

Monsieur Jérôme ANTOINE et Madame Karine SAGNIER vendent la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

La Commune de PORNICHET acquiert la pleine propriété.

EXPOSE

L'acte concerne un **BIEN** classé en emplacement réservé, au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour l'aménagement de la voirie.

DECLARATIONS

Le **CÉDANT** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci. Il déclare que les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'interdiction ci-dessus relatée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pleine capacité pour contracter ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité qu'il représente au titre des frais.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Jérôme ANTOINE et Madame Karine SAGNIER, sont présents à l'acte.

- La Commune de PORNICHET est représentée à l'acte par Monsieur Romain SIGUIER, agissant en sa qualité de deuxième adjoint au Maire au service Urbanisme de ladite commune, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2022. Une copie de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 28 septembre 2022 est annexée avec la copie de l'arrêté municipal en date du 4 octobre 2022. **Annexes n°1 et 2**

DÉLIBÉRATION

Le représentant de la collectivité a été spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 18 septembre 2024 visée par le , dont une ampliation est annexée. **Annexe n°3**

Cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de **deux mois** prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot **"CEDANT"** désigne le ou les cédants, présents ou représentés. En cas de pluralité, les cédants contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot **"CESSIONNAIRE"** ou **"BENEFICIAIRE"** désigne le ou les cessionnaires, présents ou représentés. En cas de pluralité, les cessionnaires contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots **"LES PARTIES"** désignent ensemble le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

- Les mots **"BIEN"** ou **"BIENS"** ou **"IMMEUBLE"** désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **CEDANT** fait cession à titre gratuit, selon les modalités ci-après exprimées, pour sa totalité en pleine propriété au **BENEFICIAIRE**, qui accepte, du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A PORNICHET (LOIRE-ATLANTIQUE) 44380 2 Chemin du Clos Roux,
Une parcelle de terre. .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	3196	2 CHE DU CLOS ROUX	00 ha 00 a 48 ca

Une copie du document d'arpentage est annexé. **Annexe n°4**

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé. **Annexe n°5**

Les parcelles sus-relatées sont issues de la division de la parcelle cadastrée section K numéro 1665, tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 4232Y en date du 25 juin 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1. Une copie du plan de division est annexée à titre informatif. **Annexe n°6**

BORNAGE DE LA PARCELLE MÈRE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites de la parcelle mère cadastrée section K numéro 1665.

Ce bornage a été établi pour la parcelle mère cadastrée section K numéro 1665, par Monsieur Germain BATARD, Géomètre-Expert à SAINT-NAZAIRE (44600) 63 chemin des Mules, le 26 juin 2024, et le procès-verbal est annexé. **Annexes n°7 et 8**

EFFET RELATIF

(acte à recevoir avant la vente) Acquisition suivant acte reçu par Maître MATHIEU, notaire à PORNICHET le en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire à compter de ce jour.

Il a la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location ou occupation.

EVALUATION

La cession a eu lieu A TITRE GRATUIT.

ESTIMATION VÉNALE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à CENT EUROS (100,00 EUR).

MODALITES DE LA CESSION

La cession est consentie à titre gratuit d'un commun accord entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II a du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Les présentes ne peuvent générer de plus-value compte tenu de leur caractère à titre gratuit.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Compte tenu de la qualité du **CESSIONNAIRE**, la cession à titre gratuit, exclusive de toute intention libérale, est exonérée de droits de mutation aux termes des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 0,00	x 0,00 %	=	0,00
Frais d'assiette 0,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**0,00**

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPÉE

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Cette cession à titre gratuit est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **CESSIONNAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujetti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **CEDANT**.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **CEDANT** s'oblige, 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, et à en justifier auprès du **CESSIONNAIRE**.

Un état hypothécaire obtenu à la date du , dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **CEDANT** 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

- Certificat d'urbanisme d'information

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 044 132 23 T0658, le 15 décembre 2023. **Annexe n°9**

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*« **Article 1- Dispositions d'urbanisme applicables au terrain***
*Zonage du PLUi : **UHa1***
Le terrain est concerné par :
Emplacement réservé n° 39 Aménagement du carrefour route d'Ermur et du chemin du Clos Roux dans le cadre du Plan de Déplacement Communal
Emplacement réservé n° 33 Aménagement de voirie chemin du Clos Roux (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal
Parcelle concernée par la planche n° 42 au plan d'alignement – Route d'Ermur
Mixité sociale - secteur 4
Zonage stationnement : secteur 4
La Commune faisant partie des communes dites "littorales", le demandeur est informé de l'application des dispositions propres à la Loi Littoral édictées notamment aux articles L 121-1 à L 121-51 et R 121-1 à R 121-43 du Code de l'Urbanisme.
[...]
Article 2- Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain
Servitudes aéronautique de dégagement (T5)
Servitudes relatives aux alignements des voies publiques (EL7) »

Les parties :
- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ZONE DE MIXITÉ SOCIALE

En vertu de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les communes d'au moins 1.500 habitants en Ile de France et 3.500 habitants dans les autres régions, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, sont tenues, sur une période triennale, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Sont exclues les communes en décroissance démographique, et pour celles en forte croissance démographique le taux est abaissé à 20%.
Sont également exclues les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application :

- du classement en zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ;
- de servitudes d'utilité publique ;
- du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou d'un plan de prévention des risques miniers ;

- des dispositions de l'article L 121-22-4 du Code de l'urbanisme applicables aux zones exposées au recul du trait de côte.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;
- les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes dépourvues de ressources suffisantes.

En l'espèce, la commune entre dans le champ d'application de l'article L. 302-5 et l'immeuble se trouve dans un secteur de mixité sociale. Il s'agit d'un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, une partie d'entre eux devra être affectée à des catégories définies dans un objectif de mixité sociale.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **CESSIONNAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. *Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 7 décembre 2023. **Annexe n°10**

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

LOI LITTORAL

L'**ACQUEREUR** reconnaît que la situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés (sans qu'ils le soient nécessairement significativement) autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquerit pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet du chef du précédent propriétaire, la société PRIMINVEST SOLUTIONS :

- d'une déclaration préalable déposée auprès de la Mairie de PORNICHET le 14 décembre 2023, enregistrée sous le numéro DP 044 132 23 T0535,
- d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable délivré par cette Mairie le 9 février 2024.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maîtres Caroline HACHET et Philippe DROUIN, commissaires de justice à SAINT-NAZAIRE, aux termes d'un procès-verbal en date des 4 mars, 4 avril et 6 mai 2024. Une copie du procès-verbal est annexée avec l'autorisation obtenue. **Annexe n°11**

Le titulaire de l'autorisation a déclaré dans un acte antérieur ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours). Une attestation de non recours délivrée par le tribunal administratif de NANTES le 22 mai 2024, est demeurée annexée. Cf **Annexe n°11**

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ,

- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

Etant ici précisé que, bien que l'article L 442-3 dispose que *"lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date"*. La jurisprudence du Conseil d'Etat retient que la déclaration préalable ne peut produire d'effet tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre au travers d'un acte portant transfert de propriété ou de jouissance.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **CESSIONNAIRE**, la cession n'a pas à être notifiée.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

L'aliénation n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces naturels sensibles du Département de la Loire-Atlantique, l'immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée aux articles L 215-1 et suivants du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°12**

ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS

La mutation n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces agricoles et naturels périurbains, l'immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée à l'article L 113-15 du Code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. Cf **Annexe n°12**

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;

- qu'il n'a pas été reçu de la mairie une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

La production d'un état relatif à la présence de termites lors d'une vente immobilière n'étant prévue que pour les immeubles bâtis, par l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, aucun diagnostic n'est produit au ***CESSIONNAIRE*** *qui reconnaît en avoir connaissance.*

Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°13**

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/m3).

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 1, tel qu'il résulte de la cartographie ci-annexée. **Annexe n°14**

L'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé. **Annexe n°15**

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour lors de la signature de l'acte authentique.

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 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé. **Annexe n°16**

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- **Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.**

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa faible.
Une copie de la cartographie est annexée à l'état des risques.

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

Etude géotechnique

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Par suite, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques). **Annexe n°17**
- 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. **Annexe n°18**

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation

dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère,

le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Acquisition de :

La Société dénommée **PRIMINVEST SOLUTIONS**, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à SAINT-NAZAIRE (44600), 39 route de Fondeline identifiée au SIREN sous le numéro 922250428 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.

Suivant acte reçu par Maître MATHIEU, notaire à PORNICHET le ++++++ en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

Le prix a été payé ++++++++++

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

La société PRIMINVEST SOLUTIONS a acquis lesdites parcelles dans un ensemble de plus grande importance, de :

Madame Elisabeth Paulette Claudine PIVAUT, retraitée, demeurant à LE CROISIC (44490) rue Georges Clemenceau Résidence La Cote sauvage. Née à SAINT-NAZAIRE (44600) le 14 février 1958. Célibataire. Non liée par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître PRELY, notaire à PORNICHET, le 1er juillet 2024.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte, notamment au moyen d'un prêt consenti par CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ATLANTIQUE VENDEE. Ledit prêt a été garanti par l'inscription d'une hypothèque légale de prêteur de deniers. Aux termes de l'acte reçu par Maître MATHIEU, notaire à PORNICHET, le +++++ sus-relaté, a été annexé l'accord de mainlevée partielle sur

les parcelles cédées. Le notaire s'engage à régulariser l'acte de mainlevée dans les meilleurs délais.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée et annexée à l'acte sus-relatée figure en annexe. **Annexe n°19**

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de la présente cession et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment l'éventuel redressement, seront à la charge exclusive du **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **CESSIONNAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au **CESSIONNAIRE** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **CEDANT** s'effectuera à l'adresse sus-indiquée.

Le **CEDANT** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 notaire soussigné 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.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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.

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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

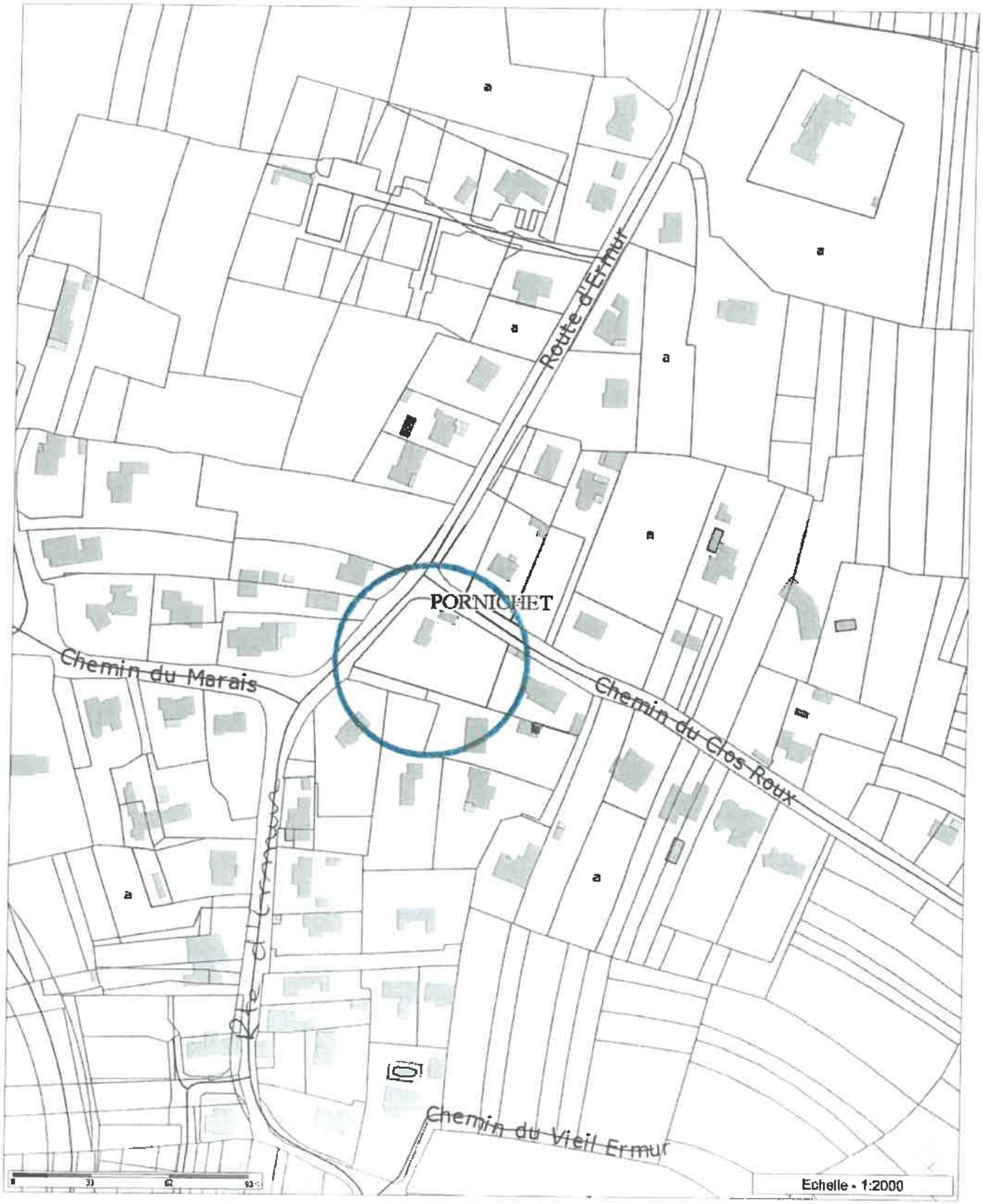
DONT ACTE sans renvoi

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.

RTE D'ERMUR / CHEM DU CLOS ROUX - PLAN DE SITUATION



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la CARENE.

Commune :
PORNICHET (132)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 4232Y
Document vérifié et numéroté le 25/06/2024
A Saint Nazaire (SDIF-44)
Par Cyril LAURENT
Inspecteur du Cadastre
Signé

Service Départemental des Impôts Fonciers
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale
Antenne de Saint-Nazaire
1 rue Francis de Pressensé
44616 Saint Nazaire Cedex
Téléphone : 02 40 00 10 10

drfip44.sdif-pigc@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

ACQUISITION DELAISSES DE VOIRIE

a été établi (1) :

A - D'après [illegible] herbar

B - En con ROUTE D ERMUR effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage/document modificatif, dont copie ci-jointe, dressé le ——

Les pro CHEMIN D CLOS ROUX ons portées au dos de la remise des.

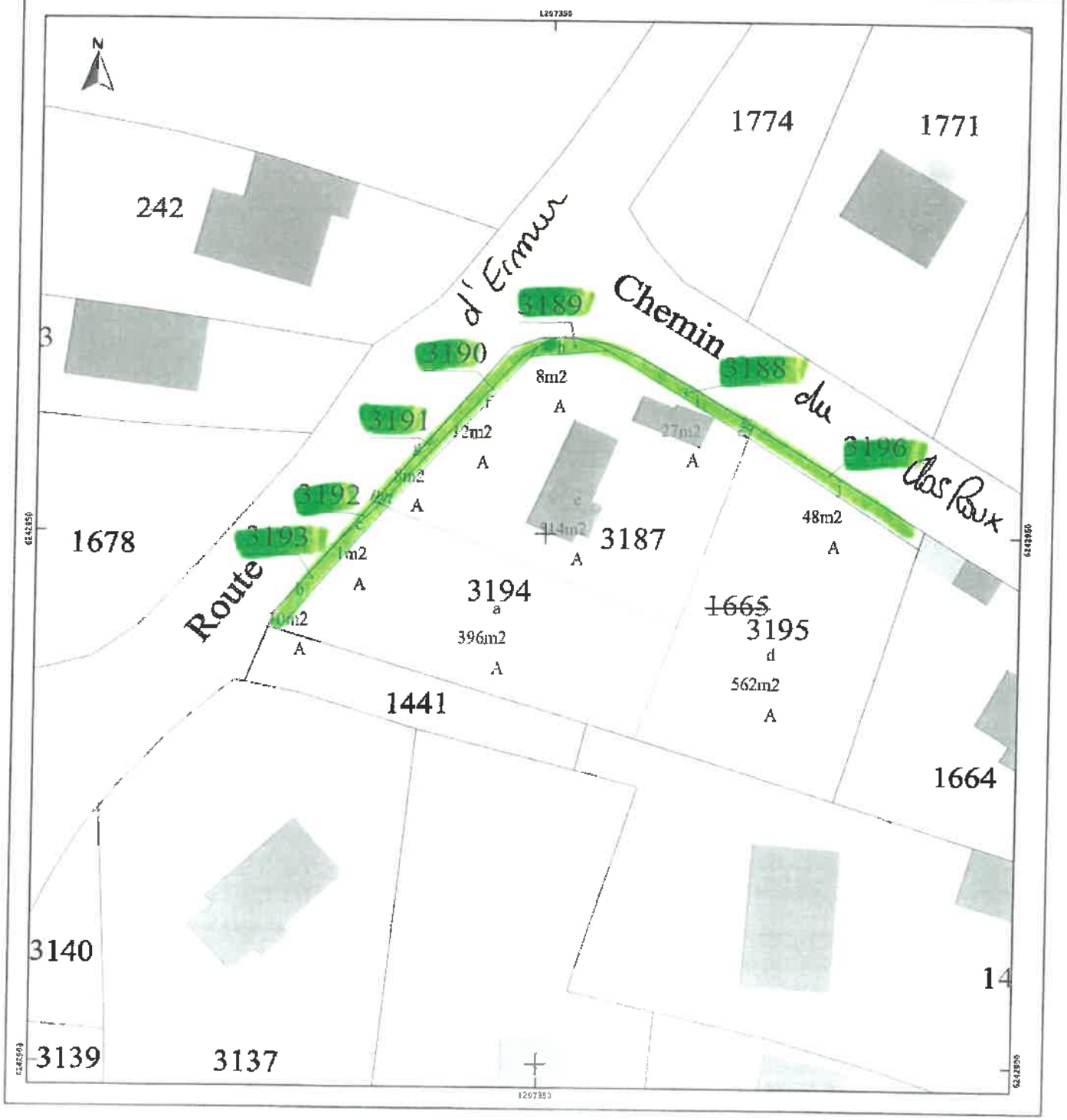
A ——————, le ——————

Modificatif

Section : K
Feuille(s) : 000 K 01
Qualité du plan : Plan non régulier

Echelle d'origine : 1/1250
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 25/06/2024
Support numérique : ——————

D'après le document d'arpentage dressé
Par BATARD GERMAIN - PV (2)

Réf. : 23.0915B
Le 23/05/2024

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une emprise (plan visé par acte de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent seuls effectuer eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien relevant du secteur, etc...).
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent des propriétaires immédiats, mandé, représentant qualifié de l'autorité expropriée, etc...).