

Séance Publique du
Jeudi 2 Juillet 2015

Objet de la délibération :

ACQUISITION DE L'ANCIEN SITE DE LA GENDARMERIE

Etaient présents :

Ronan LOAS, Téaki DUPONT, Loïc TONNERRE, Antoine GOYER, David DREGOIRE, Hélène BOLEIS, Patricia QUERO-RUEN, Pascaline ALNO, Serge LECUYER, Dominique SAURAY, Michel ROUALO, Patrick GOUELLO, Bernard CLERGEON, Dominique QUINTIN, Philippe DONIES, Pierre-Yves CAINJO, Jean-Luc MADEC, Martine YVON, Dominique DAUGES, Isabelle LE RIBLAIR, Anne-Valerie RODRIGUES, Armelle GEGOUSSE, Christelle CAINJO, Irène BELLEC, Marie-Bernadette LE NEVE, Michel LE MESTRALLAN, Nolwenn DELALEE, Yolande ALLANIC, Jean-Guillaume GOURLAIN.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Claudie LE BIHAN à Loïc TONNERRE, Katherine GIANNI à Antoine GOYER, Daniel LE LORREC à Jean-Guillaume GOURLAIN, Joseph FORES à Nolwenn DELALEE.

Secrétaire de séance : Dominique QUINTIN

Vu pour extrait certifié conforme

à l'original reçu le : 16-07-2015

à la Sous-Préfecture de LORIENT

Affichage en Mairie du : 16-07-2015

ou : 17-07-2015

**Présents : 29
Pouvoirs : 04**

DIRECTION AMENAGEMENT URBANISME ENVIRONNEMENT AFFAIRES ECONOMIQUES

ACQUISITION DE L'ANCIEN SITE DE LA GENDARMERIE

Rapporteur : Loïc TONNERRE

Depuis 1995, la sûreté publique est assurée à Ploemeur par la Police Nationale. Le bâtiment de la Gendarmerie n'a plus servi par la suite qu'au logement des personnels du peloton de surveillance et d'intervention de la gendarmerie (PSIG) installé à Caudan.

Le 1^{er} août 2013 cependant l'ensemble des personnels du PSIG a été relogé à Caudan et la caserne de Ploemeur a été désaffectée par l'Armée.

Dans le cadre de sa politique de soutien au logement, notamment la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public pour la construction de logements sociaux, l'Etat encourage la cession de biens qui lui sont devenus inutiles aux collectivités locales.

Un droit de priorité leur est reconnu par les articles L240-1 à L240-3 du Code de l'urbanisme.

Sollicitée par le Préfet du Morbihan le 9 avril 2014, la commune de Ploemeur a fait connaître son intérêt pour la reprise du site de l'ancienne gendarmerie.

L'accord s'est fait, après avis de France Domaine, sur un prix de cession de 795 000 €. La démolition et le désamiantage du bâtiment représentant un coût de 100 000 €, la commune a proposé de prendre à son compte ces travaux en contrepartie d'une réduction du prix. Ce point a fait l'objet d'un accord du représentant de l'Etat le 8 août 2014 et le prix de vente a été ramené à 695 000 €. Un projet d'acte de cession a été soumis à la Ville le 7 février 2015. Il présente deux particularités.

D'une part, une clause de complément de prix est appelée à jouer en cas de dépassement d'une surface de 2 500 m² retenue pour la surface de plancher dite « privée ». Le montant de ce complément de prix est de 116 € le mètre carré supplémentaire si la surface totale à construire ne dépasse pas 5 000 m² et de 220 € le mètre carré dans le cas contraire. Cette clause s'appliquera pendant une durée de cinq ans à compter de la signature de l'acte de vente.

D'autre part, dans l'hypothèse d'une revente du bien par la commune à un prix supérieur à celui convenu dans la vente par l'Etat, un complément de prix égal à 35 % de la plus-value constatée par rapport au prix initial est susceptible de s'appliquer. De cette plus-value devront toutefois être déduits, d'une part, les frais engagés par la commune pour l'acquisition et la conservation du bien objet de la vente et, d'autre part, l'éventuel complément de prix acquitté par l'acquéreur pour le dépassement de la surface de plancher dite « privée » mentionné ci-dessus. Cette clause est également applicable pendant cinq ans.

L'objectif de l'acquisition du site de l'ancienne gendarmerie par la commune est d'insuffler une dynamique nouvelle au centre-ville de Ploemeur en permettant la réalisation d'un programme immobilier d'importance répondant aux attentes de la population en matière de logements dans le cadre prévu par la loi.

Il est proposé au Conseil municipal d'autoriser le maire à procéder à l'acquisition du site de l'ancienne gendarmerie, cadastré DB n°23, au prix convenu avec le représentant de l'Etat dans le Département, soit 695 000 €, frais d'acte en sus.

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL);

Vu l'article L2241-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 240-1 à L 240-3 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 3211-7;

Vu la proposition du Préfet du Morbihan en date du 8 août 2014 ;

Vu l'avis de la commission « urbanisme et logement » du 18 juin 2015 ;

Vu l'avis de la commission « finances et ressources humaines » du 22 juin 2015 ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** le projet d'acte de cession de la parcelle cadastrée DB n°23 au prix de 695 000 €, tel que ce projet est annexé ci-joint;
- **DONNE tous pouvoirs** au maire ou à l'adjoint délégué à signer tous documents et actes nécessaires à l'acquisition de ce bien notamment l'acte notarié à venir.

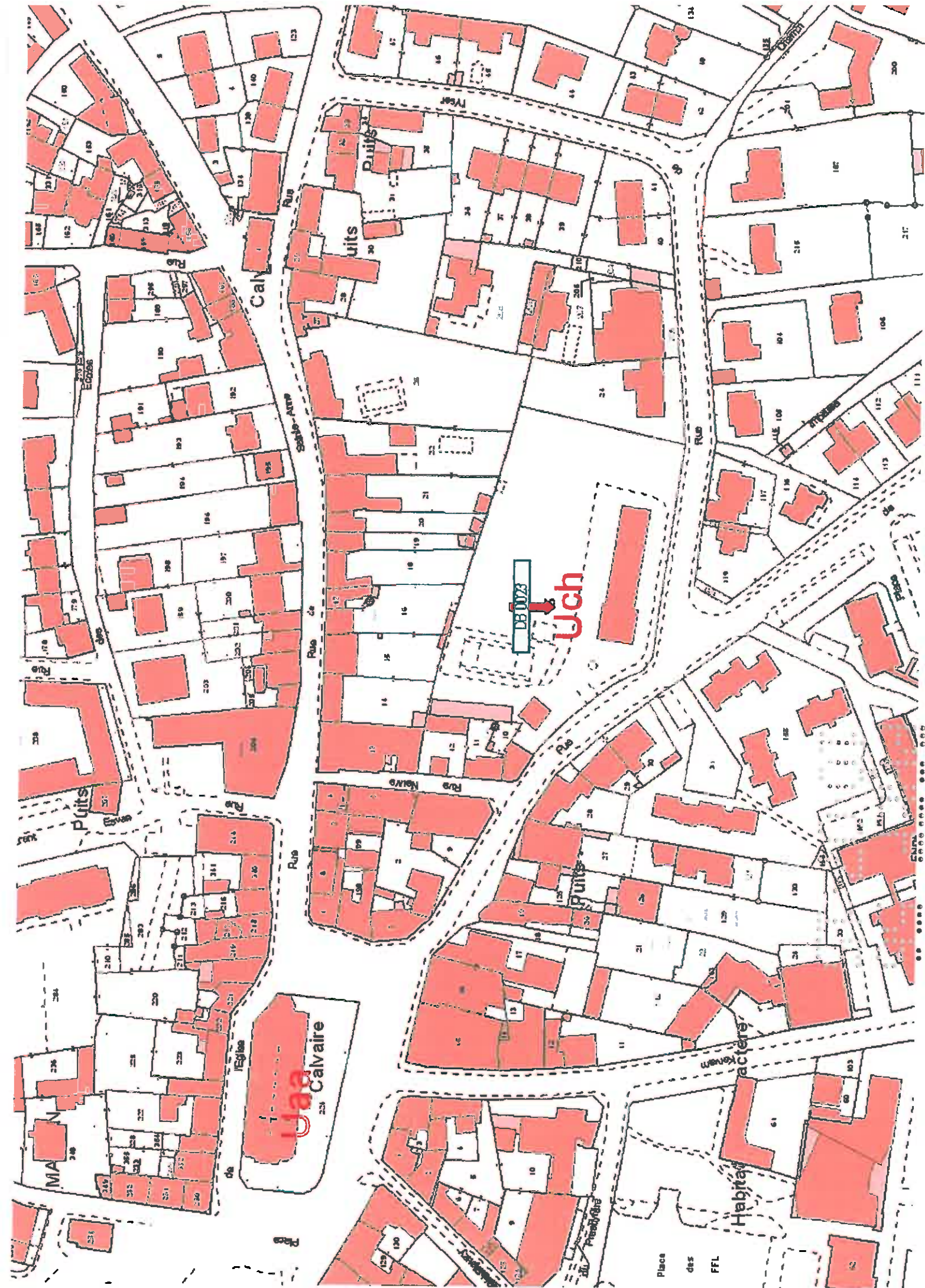
Délibération adoptée à la MAJORITE – 8 CONTRE (groupe de l'opposition)

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme

Ronan LOAS,

Maire





**ACTE de CESSION du site de l'ancienne Gendarmerie à PLOEMEUR
(PROJET)**

MS/MD/
(1) 100288301

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE

A QUESTEMBERT (Morbihan), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Michel SERRAZIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Michel SERRAZIN et Jean-Christophe CABA, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial" à QUESTEMBERT, 3, rue Lebrun Malard,

**Avec la participation de Maître Jean-Philippe REDO, notaire à PLOEMEUR, assistant la Commune de PLOEMEUR,
A ce présent,**

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

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

- VENDEUR -

L'ETAT.

(2) Etant observé que l'ETAT n'est pas inscrit au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le décret numéro 73-314 du 14 Mars 1973, modifié.

- ACQUEREUR -

(3) La **COMMUNE DE PLOEMEUR**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département du MORBIHAN, dont l'adresse de la mairie est à PLOEMEUR (56270), 1 rue des Ecoles, identifiée au SIREN sous le numéro 215601626.

QUOTITES ACQUISES

(4) La **COMMUNE DE PLOEMEUR** acquiert la pleine propriété des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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

En outre, elles déclarent que les mentions les concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au Notaire soussigné par la production des pièces ci-après indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la Commune.

EXPOSE

(6) Aux termes d'un arrêté préfectoral portant "*déclassement d'un ensemble immobilier domanial*" en date du 12 janvier 2015, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes, l'ancienne Gendarmerie de PLOEMEUR sise 8, rue de Larmor, cadastrée section DB, n° 23, a été déclassée du domaine public de l'Etat pour faire l'objet d'une procédure d'aliénation par France Domaine.

Une copie de l'avis de France Domaine en date du 24 décembre 2013 demeure également ci-jointe et annexée aux présentes.

(7) Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que la procédure de déclassement a été régulièrement accomplie et qu'elle n'a fait l'objet d'aucun recours, quel qu'il soit.

(8) Le **VENDEUR** déclare ainsi qu'il n'existe aucun empêchement à la présente vente, que le bâtiment est inoccupé depuis le départ des services de la Gendarmerie, le 31 octobre 2013, et qu'aucun contrat d'occupation pour des besoins publics pendant un an minimum et jusqu'à aujourd'hui n'a été signé.

(9) Le **VENDEUR** déclare à cet égard que la présente vente intervient par suite de l'exercice, par la Commune de PLOEMEUR, du droit de priorité dont elle bénéficie conformément aux articles L. 240-1, L. 240-2, L. 240-3 et L. 211-3 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il sera dit ci-après en deuxième partie de l'acte.

(10) Le bien, objet des présentes, est immatriculé au tableau général des propriétés de l'Etat/CHORUS tenu au service France Domaine du MORBIHAN sous le numéro 153923.

PRESENCE - REPRESENTATION

(11) - L'ETAT est représenté à l'acte, par :

Monsieur Georges GAUTIER, en sa qualité d'inspecteur principal des finances publiques, domicilié pour les présentes 35, boulevard de la Paix - 56000 VANNES,

Agissant en exécution du Code général de la propriété des personnes publiques et en vertu de la délégation de signature conférée aux termes d'un arrêté

préfectoral en date à VANNES du 30 mars 2012, et d'un arrêté de subdélégation du 20 novembre 2013, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(12) - La COMMUNE DE PLOEMEUR est représentée à l'acte, par :
++++, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu de la délibération municipale ci-après relatée.

DELIBERATION MUNICIPALE

(13) Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil municipal en date du , transmise à la Préfecture du MORBIHAN, et visée par cette dernière le (ou télétransmise à la le), dont une ampliation est demeurée annexée.

(14) Il est utilement précisé que ladite délibération a été également publiée en conformité des dispositions de [l'article L. 2121-25 du Code général des collectivités territoriales](#) et qu'elle est définitive à ce jour.

(15)

TERMINOLOGIE

(16) Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne l'ETAT.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la COMMUNE DE PLOEMEUR.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

IDENTIFICATION DU BIEN

(17) Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** le **BIEN** dont la désignation, qui a fait l'objet d'un accord réciproque des parties ainsi qu'il résulte de divers courriers (lettres du Préfet du Morbihan des 21 février, 9 avril, 8 août 2014, et 18 mai 2015 ; lettres du maire de Ploemeur des 27 juin et 7 octobre 2014, 27 mars et 8 juin 2015), suit :

Désignation

A PLOEMEUR (MORBIHAN) 56270

8 Rue de Larmor

Une ancienne caserne de Gendarmerie sise audit lieu, comprenant :

1°) Une construction sur sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages, ayant :

- Des logements, à savoir :

* 3 appartements de type F3 (2 au rez-de-chaussée, 1 au premier étage) ;

- * 4 appartements de type F4 (1 au rez-de-chaussée, 2 au premier étage, 1 au deuxième) ;
- * 1 appartement de type F5 (au premier étage) ;
- * 1 appartement de type F2 (au deuxième étage) ;
- Des locaux de service au rez-de-chaussée.
- Au sous-sol desservi par un couloir : caves sur terre battue, local de service, chaufferie.
- Greniers sous toiture (1 par appartement).

2°) Un garage avec à l'arrière un local jardinage.

3°) 5 emplacements de stationnement, dont un fermé, sous toiture.

4°) Terrain avec voies de circulation, espace en herbe, terrain de tennis.

(18) Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DB	23	8 RUE DE L'ARMOR	00 ha 62 a 97 ca

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Plan cadastral

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

Biens meubles et objets mobiliers

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

(19) Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

Effet relatif

(20) Acquisition suivant acte de Monsieur le Préfet du Morbihan en date du 26 septembre 1951, non publié comme étant antérieur au 1^{er} Janvier 1956.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

(21) La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

PROPRIETE - JOUISSANCE

(22) L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

(23) La présente vente est conclue moyennant le prix de **SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (695 000,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

(24) Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de [l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales](#) portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de [l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales](#), requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

Etant observé que le paiement à opérer devra inclure le prix de vente ci-dessus stipulé et les frais d'acte (pour **NEUF MILLE TROIS CENTS EUROS (9 300,00 EUR)**, sauf à parfaire ou à diminuer), dont le règlement devra intervenir concomitamment, ainsi que l'**ACQUEREUR** s'y engage.

CONVENTION ENTRE LES PARTIES SUR LE PRIX DE VENTE / COMPLEMENT DE PRIX DE VENTE

(25) Le prix de la présente vente s'élevant à la somme de SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (695 000,00 EUR) a été arrêté entre les parties en tenant compte, d'une part, de la prise en charge de la démolition des bâtiments existants par l'**ACQUEREUR** pour la somme de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) et, d'autre part, d'une surface de plancher à créer au sens du droit de la construction de 5.000 m² dont 2.500 m² de surfaces dites "privées". Tout accroissement de cette surface de plancher dite "privée" au-delà de 2.500 m² donnera lieu à un complément de prix.

Toute augmentation de la surface de plancher dite "privée" au-delà de 2.500 m² donnera lieu à un complément de prix calé sur un prix de 217 euros le m² dans l'hypothèse où elle se fait sans changement de la superficie sociale.

Si l'accroissement de la surface dite "privée" se fait à l'intérieur d'une enveloppe globale de 5.000 m², il donnera lieu à un complément de prix de 116 euros le m².

(26) Cette clause s'appliquera pendant une durée de cinq (5) ans à compter de la signature du présent acte.

(27) Cette clause s'appliquera à l'**ACQUEREUR** ou à tout sous-acquéreur successif, et plus généralement à toute personne physique ou morale qui sera propriétaire de l'immeuble dont il s'agit. Dans tous les cas, l'**ACQUEREUR** restera solidaire pour le paiement du complément de prix. Les actes devront reprendre intégralement la présente clause.

(28) Pour la mise en œuvre de cette clause, l'**ACQUEREUR** devra communiquer à l'ETAT dans les quinze (15) jours de leur obtention tout permis de construire et tout permis de construire modificatif ayant pour assiette tout ou partie de l'immeuble présentement vendu.

(29) Le complément de prix fera l'objet d'un acte authentique à recevoir par l'un ou l'autre des notaires soussignés attestant de son paiement, aux frais du débiteur.

La régularisation dudit acte et le paiement correspondant devront intervenir dans les trente (30) jours de la date à laquelle le permis de construire ou le permis de construire modificatif dont il s'agit sera devenu définitif, ainsi que l'**ACQUEREUR** s'y engage pour son compte et pour le compte des propriétaires successifs.

(30) Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une revente du bien en l'état à un prix supérieur à 695.000,00 € ou démoli à un prix supérieur à 795.000,00 € dans le délai de cinq (5) ans à compter de la présente vente, une clause de complément de prix est susceptible de s'appliquer.

Le complément de prix exigible sera de 35 % de la plus-value constatée par

rapport à l'un ou l'autre des prix ci-dessus mentionnés après déduction, d'une part, des frais engagés par la commune pour l'acquisition et la conservation du bien objet de la présente vente et, d'autre part, de l'éventuel complément de prix acquitté par l'ACQUEREUR pour dépassement de la surface de plancher dite « privée » de 2.500 m² dans les conditions mentionnées ci-dessus.

(31) Le notaire soussigné requiert expressément Monsieur le chef du service de la publicité foncière à l'effet de publier la présente clause.

Il sera délivré à l'État une copie exécutoire nominative du présent acte.

PUBLICATION

(32) Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de LORIENT 1ER.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

(33) Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Le VENDEUR n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

Taxes forfaitaires sur la cession de terrains devenus constructibles

(34) TAXE FORFAITAIRE (CGI, art. 1529)

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts qui a institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles.

En conséquence, aucune déclaration relative à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément au IV de l'article 1529 du Code général des impôts.

(35) TAXE FORFAITAIRE (CGI, art. 1605 nonies)

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts qui a institué une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article [L. 111-1-2](#) du code de l'urbanisme.

En conséquence, aucune déclaration relative à cette taxe ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément au V de l'article 1605 nonies du Code général des impôts.

(36) impôt sur la mutation

Le **VENDEUR**, dans le cadre de cette opération, déclare ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de [l'article 256 A du Code général des impôts](#), la présente opération s'inscrivant dans la gestion de son patrimoine, ainsi déclaré.

Le **VENDEUR** déclare en tant que de besoin que le **BIEN** est achevé depuis plus de cinq ans.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, se prévaloir des dispositions de [l'article 1042 du Code général des impôts](#).

Par suite, la présente vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de [l'article 1042 du Code général des impôts](#).

Article 1042 du Code général des impôts

"I-Sous réserve des dispositions du I de l'article 257, les acquisitions immobilière faites à l'amiable et à titre onéreux par les communes ou syndicats de communes, les établissements publics fonciers créés en application des articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, les départements, les régions et par les établissements publics communaux, départementaux ou régionaux ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor.

"..."

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (695 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
695 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

(37) En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle

que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	695 000,00	0,10%	695,00 euros

AVIS DES DOMAINES

(38) En application des dispositions de l'article L. 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis des Domaines tel qu'il résulte de la lettre du Préfet du 8 août 2014.

AUTORISATION MINISTERIELLE

(39) Les présentes ne sont pas soumises à autorisation ministérielle, compte tenu du prix de cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR** sous sa seule responsabilité.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

(40) Les dispositions de [l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite, il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

(41) A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions et les certificats de radiation dans les meilleurs délais.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

(42) A la charge de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légaux sont respectées.

Soit même de la surface du BIEN vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR relativement au BIEN, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Acquittera à compter de ce jour, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le BIEN peut et pourra être assujéti.

Etant observé que le VENDEUR déclare ne pas être assujéti à la taxe foncière compte tenu de sa qualité.

- Sera purement et simplement subrogé, à compter de son entrée en jouissance, dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le VENDEUR, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

- Devra assurer le BIEN objet des présentes à compter de ce jour.

Etant observé que le VENDEUR (L'ETAT) étant son propre assureur, il ne sera délivré à l'ACQUEREUR aucune information à ce sujet.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

(43) Sur l'état

- Que le **BIEN** vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.
- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion ou une utilisation privative de parties communes ou indivises, que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

(44)

(45) Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.
- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

(46) Sur les servitudes

- Qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'**IMMEUBLE** vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement, du présent acte.

Etant observé qu'aux termes de l'acte sus-visé au paragraphe "Effet Relatif", il a été fait état des mentions suivantes :

"SERVITUDES

"Le terrain vendu n'est grevé d'aucune servitude. Spécialement il est précisé que les murs et talus qui en forment la limite au Nord, à l'Est et à l'Ouest appartiennent à titre privatif aux propriétaires voisins."

Ainsi relaté.

(47) Sur la situation locative

- Qu'il n'y a actuellement aucune location ou occupation quelconque.

(48) Sur l'absence de contrat d'affichage

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Dispense d'urbanisme

(49) L'ACQUEREUR, compte tenu de sa qualité, a requis l'établissement de l'acte sans la production des pièces d'urbanisme.

Archéologie Préventive

(50)

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

(51) 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 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :
« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

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. 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 de la découverte l'immeuble 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 du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de PRIORITE

(52) Conformément aux articles L. 240-1, L. 240-2, L. 240-3 et L. 211-3 du Code de l'urbanisme, une notification d'intention d'aliéner a été adressée à la Mairie de PLOEMEUR le 21 février 2014, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention, pour la vente du BIEN objet des présentes, moyennant le prix principal de 795.000,00 €.

(53) Par courrier en date du 27 juin 2014, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention, la Commune de PLOEMEUR a manifesté son intention d'exercer son droit de priorité, "en se portant acquéreur du bâtiment de l'ancienne Gendarmerie", au prix de 695.000,00 €, tenant compte "du coût de désamiantage et de démolition" estimé à 100.000,00 €.

Par courrier en date du 8 août 2014, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention, la Préfecture du MORBIHAN a pris acte de la proposition effectuée par la Commune de PLOEMEUR, au prix de 695.000,00 €, et renvoyé à la Mairie de PLOEMEUR pour l'exercice de son droit de priorité.

Par courrier en date du 7 octobre 2014, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention, Monsieur le Maire de PLOEMEUR a maintenu l'exercice de son droit de priorité, au prix de 695.000,00 €, en dépit des devis obtenus pour le désamiantage et la démolition, d'un montant supérieur à l'estimation initiale.

Par suite de ces éléments, les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte, en l'état.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Dossier de diagnostics techniques

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois

Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

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

Lutte contre le saturnisme

(55) Le BIEN ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant actuellement, en partie, à usage d'habitation, il entre dans le champ d'application des dispositions de [l'article L 1334-5 du Code de la santé publique](#) et des articles suivants.

Par suite, un constat de risque d'exposition au plomb effectué par BRETAGNE DIAGNOSTICS - 1 bis impasse des Mimosas - 56230 QUESTEMBERG, le 15 décembre 2014, est annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes :

"Le constat des risques d'exposition au plomb n'a pas révélé la présence de revêtements contenant du plomb."

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur ;
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

Le **VENDEUR** déclare, en outre :

- Qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme ;
- Qu'il n'a reçu aucune notification de la part du Préfet du Département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 à L. 1334-5 du Code de la santé publique.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

(56) L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou

l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état établi par BRETAGNE DIAGNOSTICS - 1 bis impasse des Mimosas - 56230 QUESTEMBERG, le 1er avril 2014, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

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

Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur décision de l'opérateur.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués."

Suite à ce premier état, un second état a été établi par BRETAGNE DIAGNOSTICS - 1 bis impasse des Mimosas - 56230 QUESTEMBERG, le 1er juillet 2014, accompagné de l'attestation de compétence, et est annexé.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

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

Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur."

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur ;
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

L'ACQUEREUR déclare ainsi vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés à la présence d'amiante mise en évidence par l'état précité, sans aucun recours contre le VENDEUR.

L'ACQUEREUR déclare en outre avoir été informé que, dans le cas de travaux, un constat spécifique doit être réalisé.

En dépit de son projet de démolition, l'ACQUEREUR a dispensé expressément le VENDEUR de l'établissement dudit constat spécifique, déclarant faire son affaire strictement personnelle, à ses frais, de cette situation.

TERMITES - MERULES

(57) Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN vendu n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

Bien que l'immeuble faisant l'objet des présentes ne soit pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, ou dans une zone de présence de risque de mère délimitée par un arrêté préfectoral, un "rapport de l'état parasite" a été effectué, à titre informatif, par BRETAGNE DIAGNOSTICS - 1 bis impasse des Mimosas - 56230 QUESTEMBERG, le 1er avril 2014, pour les bâtiments ou parties bâtiments spécialement identifiés dans ledit rapport et dans la limite des missions identifiées, et est demeuré ci-joint(e) et annexé(e).

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

"Absence d'indices d'infestation de termites.

Traces d'autres agents de dégradation biologique du bois.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence d'agents de dégradation biologique du bois."

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir eu la faculté de faire intervenir l'architecte ou l'expert de son choix pour vérifier le coût exact des travaux éventuels et déterminer leurs implications diverses.

L'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR et le notaire de la réalisation de tout nouveau rapport et de tout nouvel état précisant la présence ou l'absence d'insectes, de parasites, de champignons ou d'agents de dégradation biologique du bois dans le bien immobilier objet des présentes.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que les champignons de type lignivore sont des champignons qui peuvent s'infiltrer dans les murs et détruire de manière irréversible toutes les structures bois, et nécessitent un traitement curatif lourd et onéreux.

L'ACQUEREUR confirme prendre l'immeuble en son état actuel, à ses frais, risques et périls exclusifs, et sans garantie de la part du VENDEUR.

Il décharge formellement le notaire rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

En matière de contrôle de l'état relatif à la recherche de termites, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

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

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par BRETAGNE DIAGNOSTICS - 1 bis impasse des Mimosas - 56230 QUESTEMBERG, le 15 décembre 2014, pour chacun des neuf logements composant la Caserne de Gendarmerie. Ces diagnostics sont ci-annexés.

Ces diagnostics révèlent la présence d'anomalies.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

L'ACQUEREUR déclare avoir pu recueillir toutes informations utiles auprès d'un homme de l'art pour apprécier les conséquences des anomalies constatées et déterminer les moyens et le coût permettant d'y remédier.

L'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation de gaz. Il déclare renoncer à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

Il est, en outre, rappelé à l'ACQUEREUR qu'en cas d'accidents consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie

d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre lié à l'installation de gaz. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état de l'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION intérieure d'électricité

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

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par **BRETAGNE DIAGNOSTICS - 1 bis impasse des Mimosas - 56230 QUESTEMBERT**, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 15 décembre 2014, pour chacun des neuf logements composant la Caserne de Gendarmerie. Ces diagnostics sont ci-annexés.

Ces diagnostics révèlent la présence d'anomalies.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

L'ACQUEREUR déclare avoir pu recueillir toutes informations utiles auprès d'un homme de l'art pour apprécier les conséquences des anomalies constatées et déterminer les moyens et le coût permettant d'y remédier.

L'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation électrique. Il déclare renoncer à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du **VENDEUR**.

Il est, en outre, rappelé à **L'ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN CLIMAT - diagnostic de performance énergétique

(60) Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Compte tenu de son projet de démolition, il est précisé que **L'ACQUEREUR** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le **VENDEUR** de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte

tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

DISPOSITIFS PARTICULIERS - Détecteur de fumée

(61) Le décret numéro 2011-36 du 10 janvier 2011 prescrit d'équiper à compter du 8 mars 2015 chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé. L'obligation d'installation et d'entretien incombe à l'occupant du logement, et s'il s'agit d'une société à son représentant légal.

L'obligation d'installation et d'entretien incombe au propriétaire du logement s'il s'agit d'un logement à caractère saisonnier, d'un logement-foyer, d'une résidence hôtelière à vocation sociale, d'un logement de fonction ou d'une location meublée.

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

L'existence d'un tel dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie. Le défaut de notification à l'assureur pourrait engendrer un défaut de prise en charge du sinistre.

L'ACQUEREUR a constaté que les logements composant la Caserne de Gendarmerie ne sont pas équipés d'un tel dispositif.

Assainissement

(62) Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal, tout en précisant :

- Qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.
- Que cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service d'assainissement communal.
- Ne pas savoir si ce raccordement est conforme à la législation en vigueur.
- Qu'il ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

L'ACQUEREUR déclare en avoir été parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque.

L'ACQUEREUR déclare ainsi faire son affaire strictement personnelle de tous travaux nécessaires à une éventuelle mise en conformité pouvant être réclamés par tous organismes habilités ou collectivités locales.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement.

Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées. Le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence. Les eaux pluviales ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Etant observé que les communes gérées par LORIENT Agglomération, dont la Commune de PLOMEUR, ont l'obligation de fournir un contrôle d'assainissement collectif.

Toutefois, compte tenu de son projet de démolition ou de déconstruction des biens vendus, l'ACQUEREUR a dispensé expressément le VENDEUR de la réalisation de ce contrôle.

L'ACQUEREUR déclare que la conformité de l'installation d'assainissement et du raccordement au réseau d'assainissement collectif ne constituent pas une condition des présentes.

L'ACQUEREUR déclare en faire son affaire strictement personnelle, à ses frais, sans recours.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

(63) Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS MINIER ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS ET DU RISQUE SISMIQUE

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département du MORBIHAN le 8 septembre 2010, modifié par arrêtés en date du 8 avril 2011, du 19 janvier 2012, du 30 mars 2012, du 19 novembre 2012, du 5 février 2013 et du 23 octobre 2014. La commune de PLOMEUR, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Etat des risques (C. Env., art. L. 125-5 III)

Les informations mises à disposition par le Préfet indiquent que :

- Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé sur la commune de PLOMEUR, concernant le risque "submersion marine".
- Aucun plan de prévention des risques miniers n'a été prescrit ou approuvé.
- Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été prescrit ou approuvé.
- La commune de PLOMEUR est située dans une zone de sismicité de niveau 2 (Faible).

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 I du Code de l'environnement, un état des risques de moins de six mois demeure ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Demeurent également ci-joints et annexés aux présentes après mention :

Une copie de l'[arrêté préfectoral du 23 octobre 2014](#) relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, et partie de ses annexes, savoir :

- Annexe 1 : Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location ;

- Annexe 2 : Liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris depuis 1982 (liste réduite à la seule commune de PLOEMEUR).

Une copie de l'[arrêté préfectoral](#) relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de PLOEMEUR, notamment le ou les extrait(s) cartographique(s) concerné(s), permettant de situer le bien au regard du ou des risque(s) encouru(s).

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

Prise de connaissance préalable des plans de prévention des risques et des zones de sismicité

Les parties et plus spécialement l'ACQUEREUR déclarent avoir été informées des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention des risques ou d'une zone de sismicité, notamment en terme de constructibilité ou d'assurance.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale compétente les informations nécessaires à la compréhension de ces documents.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation de l'immeuble et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Déclarations relatives aux sinistres (C. Env., art. L. 125-5 IV)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances), et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

de l'équipement.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation. Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de [l'article L 514-20 du Code de l'environnement](#) ci-après relatées :

"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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par son Notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur les immeubles faisant l'objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare :

* Qu'à sa connaissance les biens vendus n'ont jamais supporté d'exploitations soumises à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

* Qu'à sa connaissance, les biens vendus ne contiennent dans leur sous-sol aucune pollution, et qu'aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds.

Le **VENDEUR** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

(65) Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services), à la date du 2 décembre 2014.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des

pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), à la date du 2 décembre 2014.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, à la date du 2 décembre 2014.

Une copie de ces consultations est annexée.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

(66) Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 4 décembre 2014 et certifié à la date du 3 décembre 2014 ne révèle aucune inscription.

Ledit état prorogé à la date du ++ ++.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

(67) Le **BIEN** présentement vendu appartient à l'ETAT, pour la totalité en pleine propriété, ainsi qu'il le reconnaît, par suite des faits et actes suivants, savoir :

- Le terrain

Pour l'avoir acquis, de :

1°) Monsieur Louis Eugène Marie GUYOMAR, et Madame Joséphine Anna Marie Julienne COEFFIC, son épouse, cultivateurs, demeurant ensemble à Kerléderne en la commune de PLOEMEUR,

2°) Mademoiselle Marie Yvonne Joséphine GUYOMAR, célibataire majeure, sans profession, demeurant au Clech en GUIDEL,

3°) Monsieur Armand Eugène Joseph Louis Victor GUYOMAR, et Madame Alice Marie Joseph LAVERTURE, son épouse, cultivateurs, demeurant ensemble à LANDEVANT,

Suivant acte de Monsieur le Préfet du Morbihan en date du 26 septembre 1951, Moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS DEUX CENT TREIZE MILLE FRANCS (2 213 000,00 FRS) de l'époque, que le Ministère de la Défense nationale s'est obligé à payer dans les trois mois suivant l'accomplissement des formalités légales.

Cet acte n'a pas été publié comme étant antérieur au 1^{er} Janvier 1956.

Une mention d'enregistrement de cet acte apparaît sur le titre, savoir :

"Enregistré à Vannes A.C. Le 28 Sept. 1951 Vol. 516 A N° 77 N° 588 (...)"

- Les constructions

Pour les avoir faites édifier.

Une copie simple de cet acte, fournie par France Domaine, demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

PRECISIONS DIVERSES

ELECTION DE DOMICILE

(68) 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 PIÈCES

(69) Il sera remis tout titre de propriété à l'**ACQUEREUR**, qui sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en l'Etude de Maître Jean-Philippe REDO, notaire à PLOEMEUR.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse suivante :
Direction Départementale des Finances Publiques du MORBIHAN - 35,
boulevard de la Paix - 56019 VANNES Cedex.

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

POUVOIRS

(70) Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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 SINCERITE

(71) 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

(73) Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la COMMUNE DE PLOEMEUR au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

Le Notaire soussigné certifie, en ce qui concerne l'ETAT FRANÇAIS, qu'il n'est pas inscrit au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le décret numéro 73-314 du 14 Mars 1973, modifié.

FORMALISME LIE AUX annexes

(74) 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 sur 27 pages

Comprenant

- renvoi approuvé : aucun
- blanc barré : aucun
- ligne entière rayée : aucun
- nombre rayé : aucun
- mot rayé : aucun

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

