

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 31/05/2016 au SPF de VANNES
Numéro de dépôt : 2016D08847
Volume : 2016P04838

Montant total des droits : 28 599,00

Détails des droits :

Base :	4 000 000,00	Taux :	0,70	Montant droit :	28 000,00
Base :	28 000,00	Taux :	2,14	Montant droit :	599,00

Salaires/CSI : 4 000,00

Total liquidation : 32 599,00

Reçu : Trente-deux mille cinq cent quatre-vingt-dix-neuf Euros

Pour le SPF, CHRISTINE MAHIEUX INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Date de signature : 13/09/2016

Copie du document

102125502

JT/GLA/

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE VINGT QUATRE MAI**

**A PARIS (17ème arrondissement), 128 Boulevard de Courcelles, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Jérôme TERRIER, notaire de la Société Civile Professionnelle dénommée « MICHELEZ NOTAIRES », titulaire d'un office notarial à la résidence de PARIS 17ème arrondissement – 128 boulevard de Courcelles,**

Avec la participation de Maître ANTOINE, notaire à RENNES, assistant l'ACQUEREUR.

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

La Société dénommée **SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ILE DE BERDER**, Société à responsabilité limitée au capital de 1520745 euros, dont le siège est à LA GACILLY (56200), La Croix d'Archers, identifiée au SIREN sous le numéro 877280081 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES.

ACQUEREUR

La Société dénommée **OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS**, Société par actions simplifiée au capital de 3000000 euros, dont le siège est à RENNES (35000), 2 place du Général Giraud, identifiée au SIREN sous le numéro 739202166 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS** acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES – CORRESPONDANCE – RENVOI DES PIECES".

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ILE DE BERDER** est représentée à l'acte par Monsieur Guy GRAS, son gérant, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 1er juillet 2015, dont une copie du procès-verbal est annexée aux présentes.

- La Société dénommée **OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS** est représentée à l'acte par Monsieur Michel GIBOIRE, agissant en sa qualité de Président du Directoire, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 20 décembre 2013, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

ECONOMIE DE L'OPERATION

Le **VENDEUR** déclare qu'il a réuni de bonne foi les informations relatives au **BIEN** dont il dispose et qu'il les a mises à disposition de l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Dans ces conditions, l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir analysé ces pièces à son entière satisfaction et que cette acquisition intervient sans autres déclarations et garanties que celles expressément et limitativement prévues aux présentes.

Par ailleurs, l'**ACQUEREUR** déclare avoir visité les **BIENS** à son entière satisfaction et s'être entouré de ses conseils afin de pouvoir apprécier les caractéristiques techniques, environnementales, financières, juridiques et fiscales de la présente acquisition.

En outre, préalablement à la signature des présentes, les parties ont régularisé entre elles :

- un protocole d'accord en date à ISSY-LES-MOULINEAUX, du 17 juin 2013 dont une copie est annexée aux présentes ;
- un avant-contrat en date du 16 mars 2016 conclu sous diverses conditions suspensives dont l'**ACQUEREUR** reconnaît la réalisation.

Enfin, l'**ACQUEREUR** déclare vouloir maintenir sa décision de se porter acquéreur du **BIEN** alors même qu'il ne dispose pas à la date de ce jour des autorisations administratives lui permettant de réaliser son projet de développement économique de l'île de Berder, tel qu'envisagé dans le protocole visé ci-dessus.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs 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 "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs 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 **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

- A LARMOR-BADEN (MORBIHAN) 56870 Ile de Berder, un ensemble immobilier comprenant :
- un corps de bâtiments central en pierres sous ardoises,
 - un bâtiment dénommé "La Tour" en pierres et briques,
 - un bâtiment dénommé "Les Fleurs" en pierres sous ardoises,
 - au sud-ouest du bâtiment "les Fleurs", grand bâtiment en pierres sous ardoises en partie aménagé et en partie à usage de hangar,
 - au nord-ouest du bâtiment principal, bâtiment en pierres sous ardoises dit "Betanie",

- à l'est du bâtiment principal, divers bâtiments, certains en parpaings sous ardoises "Salle Fioretti", d'autres en pierres sous ardoises à usage d'atelier, débarras,
- près du passage reliant l'île au continent, deux bâtiments en pierres sous fibre pour l'un et sous ardoises pour l'autre, dénommés "Pêcherie", à usage de cantine, salle de réunion, logement du passeur et colonie de vacances,
- Chapelle en pierres sous ardoises située sur une pointe nord de l'île.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	1	ILE DE BERDER	00 ha 00 a 89 ca
AD	2	NOTERIT	00 ha 82 a 15 ca
AD	3	DOAREN BRAS	00 ha 82 a 70 ca
AD	4	DOAREN BRAS	02 ha 07 a 23 ca
AD	5	DOAREN BRAS	01 ha 65 a 94 ca
AD	6	DOAREN BRAS	00 ha 69 a 54 ca
AD	7	DOAREN BRAS	01 ha 45 a 80 ca
AD	8	ILE DE BERDER	00 ha 00 a 04 ca
AD	9	DOAREN BRAS	00 ha 04 a 05 ca
AD	11	PARC ITAL ER FORN	01 ha 18 a 70 ca
AD	12	LIORS ITAL ER JARDIN	00 ha 00 a 15 ca
AD	13	PARC ARDRAN ER JARDIN	00 ha 99 a 17 ca
AD	14	ILE DE BERDER	00 ha 29 a 23 ca
AD	15	PARC BRAS	00 ha 58 a 33 ca
AD	16	PRAD BRAS	00 ha 43 a 74 ca
AD	17	PARC BRAS	01 ha 26 a 67 ca
AD	18	PARC BRAS	00 ha 60 a 10 ca
AD	19	LAN BRAS	05 ha 42 a 17 ca
AD	20	PRAD ER POUL	01 ha 38 a 36 ca
AD	21	LAN ER POUL	00 ha 38 a 12 ca
AD	22	LAN ER POUL	00 ha 99 a 51 ca
AD	23	ILE DE BERDER	00 ha 11 a 27 ca
AD	24	ILE DE BERDER	00 ha 70 a 44 ca
AD	25	ILE DE BERDER	00 ha 00 a 59 ca

Total surface : 21 ha 94 a 89 ca

TEL ET AINSI que le BIEN 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.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

EFFET RELATIF

Apport sous condition suspensive suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à PARIS le 20 décembre 1995 et constatation de la réalisation de la condition suspensive suivant acte reçu par Maître MARECHAL le 29 décembre 1995, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANNES, le 23 juillet 1996 volume 1996P, numéro 5808.

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.

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.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.
Le **VENDEUR** a remis, ce jour, à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît les clés du **BIEN** en sa possession. Le **VENDEUR** déclare que le gardien visé ci-dessous détient un jeu de clés.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR),

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé de la manière suivante :

-3.750.000 euros comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

-250.000 euros, hors de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, préalablement aux présentes, au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en donne quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de VANNES.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société venderesse déclarant sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : VANNES (56000), 13 avenue Saint-Symphorien où elle est identifiée sous le numéro 877280081.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Apport sous condition suspensive suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à PARIS le 20 décembre 1995. Aux termes de cet acte, le **BIEN** a été évalué à la somme de 20.026.600 francs.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VANNES, le 23 juillet 1996 volume 1996P, numéro 5808.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare que la présente vente n'entraîne aucune régularisation de Taxe sur la Valeur ajoutée déduite.

Engagement de revente

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 Décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989).
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu de droit commun, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'**ACQUEREUR** d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de RENNES 2 boulevard Magenta à RENNES, où le redevable est identifié sous le numéro 73920216600024.
- Que son numéro SIREN est le 739202166.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR),

DROITS

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i> 4 000 000,00	x	0,70 %	=	28 000,00
<i>Frais d'assiette</i> 28 000,00	x	2,14 %	=	599,00
TOTAL				28 599,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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	4 000 000,00	0,10%	4 000,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du **BIEN** afin d'être libéré du contrat.
- 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 venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

B/ 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 parasitaire de l'immeuble vendu concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légales 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 du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Sera purement et simplement subrogé 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.

- Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu, de son fait et, à sa connaissance, du fait d'autrui, aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ni modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :

- De son fait, et, à sa connaissance, du fait d'autrui, qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

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, à l'**ACQUEREUR** 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.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements et des titres de propriété antérieurs.

d'urbanisme.

Il résulte des titres de propriétés antérieurs, et notamment d'un acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à PARIS, le 14 mai 1993, contenant vente par la société dénommée SNC GRECOURT à la société dénommée SIMYR SA, ce qui suit littéralement rapporté :

« RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2) Aux termes de l'acte reçu par Maître **TEXIER**, notaire à **VANNES**, le 2 septembre 1927, contenant apport par la Duchesse d'**UZES** à la société immobilière du **GOLFE DU MORBIHAN**, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

La société devra notamment pendant toute son existence conserver dans le caveau de la chapelle, les cercueils de Mr le Comte et Madame la Comtesse **DILLON Arthur** dont les corps y sont actuellement inhumés.

2) Par ailleurs, il résulte d'une lettre adressée par l'Institut Géographique Nationale à l'association l'Armor, en date du 21 mars 1988, qu'un point géodésique existe depuis 1959 sur la propriété et est défini par une borne granit gravée IGN et un repère en bronze scellé sur la plateforme de la tour.

L'acquéreur reconnaît avoir connaissance de cette lettre par la copie qui lui en a été remise aujourd'hui ».

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, à sa connaissance, aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,

- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption,

- Qu'une convention de gestion d'une durée de 25 ans a été conclue entre l'Association de l'île, alors propriétaire des **BIENS** et l'Association **LVT ILE DE BERDER**, devenue par suite d'un changement de dénomination « **LVB LOISIRS VACANCES BRETAGNE** » en date du 1er septembre 1986,

- Qu'à l'issue de cette période de 25 ans, le **VENDEUR** et l'Association **LVB LOISIRS VACANCES BRETAGNE** sont convenus de proroger cette convention de gestion pour une durée de deux (2) ans et quatre (4) mois, pour se terminer le 31 décembre 2013, sans modification des autres termes de la convention, et ce aux termes d'un avenant en date du 21 juillet 2010, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

- Qu'à ce jour l'association **LVB LOISIRS VACANCES BRETAGNE** a quitté les lieux conformément aux termes de la convention et de son avenant, visés ci-dessus.

Sur l'Autorisation d'Occupation Temporaire :

- Qu'une partie du terrain constituant l'assiette de l'île, comprenant trois cales, un terre-plein sur lequel est édifié en partie un bâtiment dit « la Pêcherie » et une chaussée, le tout d'une superficie totale de 860 m², occupe le domaine public maritime, ainsi que cela est matérialisé sur les plans demeurés annexés aux présentes.

- Que la superficie des biens occupant le domaine public maritime susvisé, constitue une surface non comprise dans la surface totale des biens et droits immobiliers vendus d'une contenance de 21 ha 94 a 89 ca.

- Qu'il a obtenu de Monsieur le Préfet du Morbihan, en date du 14 octobre 2015, un arrêté autorisant une occupation temporaire du domaine public maritime de ses cales, partie de bâtiments et chaussée. Une copie de cette convention a été remise à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît.

Cette autorisation a été consentie pour une durée de trois (3) ans, soit du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2017, sous réserve de se conformer à diverses prescriptions.

Toutefois il est expressément stipulé dans son article 2 ce qui suit littéralement rapporté :

« L'autorisation est accordée à titre précaire et révocable sans Indemnité à la première réquisition de l'administration.

Le bénéficiaire devra personnellement de son occupation. Toute cession est interdite.

Il est réputé bien connaître la consistance des dépendances qui ne pourra être utilisée pour un usage autre que celui mentionné à l'article susvisé.

La présente autorisation n'est pas constitutive de droit réels au sens des articles L2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ».

Et dans son article 5 :

« La partie du bâtiment dit de « La Pêcherie » édifié sur domaine public maritime, devra accueillir des activités liées à la mer »

En conséquence de ce qui précède, la vente des **BIENS** nécessitera pour l'**ACQUEREUR** d'engager toutes démarches auprès des services compétents en vue d'obtenir une nouvelle autorisation sur les biens susvisés.

Le **VENDEUR** conserve les charges et obligations de cette autorisation jusqu'à ce jour et notamment le règlement de la redevance pour l'année en cours.

Sur l'occupation d'une partie du bien :

- Qu'une portion des parcelles, cédées aux termes des présentes, d'une surface d'environ 400 m², à proximité du « Quai Jean XXIII », est occupée pour l'usage exclusif de l'entreposage sur sol nu des bateaux des clubs nautiques communaux, dans le cadre des activités desdits clubs qui reçoivent un public varié en âge, origine géographique et expérience sportive.

Le **VENDEUR** déclare ne disposer d'aucune autre information relative cette occupation.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance de cette occupation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Sur le contrat de surveillance :

- Qu'il a conclu un contrat de prestation de surveillance avec Monsieur MAICAIS, demeurant à LARMOR BADEN (56870), Ile Gavrinis, en vue de procéder à la surveillance quotidienne par une présence et une ronde de visite des bâtiments, et petit entretien des bâtiments et des espaces verts situés sur l'île de Berder, objet des présentes,

- Que ce contrat a une durée de 5 mois pour prendre fin le 30 juin 2016, moyennant des honoraires d'un montant mensuel hors taxes de 3.066 €.

Une copie de ce contrat est demeurée annexée aux présentes

Les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** reprenne ce contrat.

Sur la location d'un transformateur électrique :

- Qu'il a conclu avec la société dénommée ENTREPRISE REDONNAISE D'ELECTRICITE, un contrat de location portant sur un transformateur électrique installé à l'intérieur du **BIEN**, en date du 13 février 2014. Une copie de ce contrat est annexée aux présentes.

- Que ce contrat à durée indéterminée est conclu moyennant un loyer de 76,00 euros par mois. L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance de cette location, reprendre ce contrat à compter de ce jour et en faire son affaire personnelle.

Sur sa situation par rapport aux impôts locaux :

- Qu'il est à jour des mises en recouvrement au titre des Impôts locaux.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Les pièces suivantes sont annexées aux présentes :

- un certificat d'urbanisme en date du 8 avril 2016- un courriel du service des affaires foncières des espaces sensibles duquel il résulte qu'il n'existe à ce jour ni de droit de préemption au profit du département ni au profit du conservatoire du littoral au titre des espaces naturels sensibles sur la commune de LARMOR BADEN- le règlement de la zone NDa du Plan d'Occupation des Sols de la commune de LARMOR BADEN à l'intérieur de laquelle sont situés les BIENS- le certificat de salubrité et non péril- un plan de situation des BIENS- un plan de masse des BIENS.

Il résulte du certificat d'urbanisme ce qui suit littéralement rapporté :

« AC1 – Servitude(s) relative(s) à la protection des monuments historiques
AC2 - Servitude(s) relative(s) à la protection d'un monument naturel « site inscrit du golfe du Morbihan
AS2 – Servitude(s) relative(s) à la protection des établissements de conchyliculture
EL9 – Servitude(s) relative(s) au passage piéton du littoral
I4 – Servitude(s) relative(s) au passage d'une canalisation électrique
Le terrain est situé dans le périmètre cartographié des risques de submersion marine
Servitude(s) relative(s) aux zones Natura 2000.
Retrait – gonflement des argiles dans le département du Morbihan »

L'ACQUEREUR reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus visés, sans recours contre le VENDEUR qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance des documents.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DECLARATION SUR LES DIVISIONS DU SOL

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

ESPACE NATUREL SENSIBLE

La vente n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces naturels sensibles du Département du MORBIHAN, le BIEN ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée aux articles L 215-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte d'un courrier électronique du service des affaires foncières espaces naturels sensibles et randonnées du Morbihan visé ci-dessus.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'allénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le BIEN vendu n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme annexé aux présentes.

DROIT DE PREEMPTION SAFER

Le bien est situé dans la zone de préemption de la SAFER.

Le notaire soussigné a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 4 avril 2016, informé la SAFER des prix et conditions de la vente.

Par lettre du 12 mai 2016 annexée, la SAFER a déclaré renoncer à son droit de préemption.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - AVERTISSEMENT

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance, pour avoir reçu toutes explications utiles par le notaire soussigné, des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, applicable depuis le 1er novembre 2007, relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Les constats, états et diagnostics constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature des Biens Immobiliers, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique en cas d'immeuble à usage d'habitation.
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
4. L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, en cas d'immeuble à usage d'habitation.
5. L'état des risques naturels et technologiques prévu au 2ème alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées au I de l'article.
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation, en cas d'immeuble à usage d'habitation.
8. Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L 1331-11-1 du Code de la santé publique.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, les diagnostics ci-après doivent être établis par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

A cet effet, chaque diagnostiqueur doit remettre une attestation sur l'honneur prévue par l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN ayant été construit avant le 1er Janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par PAROLE D'EXPERT IMMOBILIER le 1er mars 2016 a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré. Ce constat est annexé.
Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

« Des revêtements non dégradés, non visible (classe 1), ou en état d'usage (classe 2), contenant du plomb ont été mis en évidence. Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de ce diagnostic de classe 1 et 2 afin d'éviter leur dégradation future.

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence. En application de l'article L1334-9 du Code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce contrat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée ».

Observation est faite qu'une copie de ce constat, s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation, doit être transmise par son auteur au directeur général de l'agence régionale de santé qui en informe le représentant de l'Etat dans le département, en application de l'article L 1334-10 du Code de la santé publique, et ce afin que puisse être prescrites toutes mesures conservatoires.

L'ACQUEREUR déclare en avoir connaissance et avoir été averti par le notaire soussigné que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans le bien, le constat sus visé.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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 1er Juillet 1997.

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

Un état établi par PAROLE D'EXPERT IMMOBILIER, le 18 novembre 2013, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

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

TERMITES

Le VENDEUR déclare que :

- à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

MERULES

Les parties ont 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 mères délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare avoir pu constater l'existence de mères par des zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron 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.

Est annexé aux présentes un rapport relatif aux mères établi par la société DIAGECLAIR, dont le siège est à CARENTOIR (56910), 2 rue de l'Etang, le 14 mars 2016.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

« Il a été repéré des indices de présence de mères ».

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle des conclusions de ce diagnostic.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par PAROLE D'EXPERT IMMOBILIER le 14 novembre 2013, est annexé aux présentes.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

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

Les conclusions de ces diagnostics sont les suivantes :

- Consommations énergétiques : classe C
- Emissions de gaz à effet de serre : classe A.

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

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

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.
Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par Apave répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 5 décembre 2014, et qui est demeuré annexé.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé 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.
Un exemplaire de ce diagnostic est annexé aux présentes.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que :

- le **BIEN** est raccordé au réseau d'assainissement, ainsi constaté par une lettre délivrée le 14 février 2014 par le service d'assainissement communal, dont l'original est annexé.
- il ne rencontre actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

La présente vente intervention sans aucune garantie sur la conformité de l'installation, ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît et déclare en faire son affaire personnelle.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties 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 sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - *l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes 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 ;
 - *le bien 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 ;
 - *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 dont il s'agit 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, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Sont annexés aux présentes :

- les extraits de la base BASOL ;
- les extraits de la base BASIAS ;
- les extraits de la base relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques

naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 1er mars 2016 est demeuré ci-annexé.

INDEMNITE D'ASSURANCE – SINISTRE

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'a pas subi de sinistre 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.

ZONE DE SISMICITE

En termes de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,

- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité faible (zone 2) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état sur le risque sismique délivré par le VENDEUR le 1er mars 2016 est annexé aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 12 février 2016 et certifié à la date du 11 février 2016 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 25 avril 2016.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef du VENDEUR

A/ Apport sous conditions suspensives

Le BIEN appartient au VENDEUR, alors dénommé LABORATOIRES PHARMACEUTIQUES YVES ROCHER, pour l'avoir reçu à titre d'apport de la société dénommée SIMYR SA, société anonyme au capital de 250.000,00 francs, dont le siège social était alors situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 allée de Grenelle, identifiée au SIREN sous le numéro 391 060 456, Suivant acte reçu par Maître MARECHAL notaire à PARIS, le 20 décembre 1995.

Cet apport a été consenti sous diverses conditions suspensives :

- établissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports comportant appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels ;
- approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société bénéficiaire de l'apport.

Aux termes de ces opérations d'apport, le BIEN a été évalué à la somme de douze millions trois cents mille francs (12.300.000,00 F).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANNES, le 23 juillet 1996, volume 1996P, numéro 5808.

B/ Réalisation des conditions suspensives

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARECHAL, le 29 décembre 1995, contenant procès-verbal de la société bénéficiaire, les conditions suspensives ont été réalisées par suite de l'approbation de l'apport et de son évaluation aux termes de l'assemblée générale extraordinaire de la société dénommée LABORATOIRES PHARMACEUTIQUES YVES ROCHER.

C/ Acte rectificatif comportant complément d'évaluation

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARECHAL, le 16 décembre 1996, le bien apporté par la société SIMYR SA a fait l'objet d'un complément d'évaluation pour porter la valeur du bien à 20.026.600 francs.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANNES le 13 janvier 1997, volume 1997P, numéro 246.

D/ Changement de dénomination et de forme sociale

Le **VENDEUR** était anciennement dénommé **LABORATOIRES PHARMACEUTIQUES YVES ROCHER**, société anonyme, dont le siège social est situé à **LA GALLICY (56200)**, La Croix d'Archers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **VANNES** et identifiée sous le numéro SIREN numéro 877280081.

Suivant décision de l'assemblée générale des actionnaires en date du 10 août 2004, il a été décidé le changement de forme sociale pour adopter la forme de société à responsabilité limitée. Une copie du procès-verbal de cette assemblée générale a été déposée au Greffe du tribunal de Commerce de **VANNES** le 21 mars 2005.

Par suite, suivant décision de l'associé unique de la société en date du 28 janvier 2009, la dénomination de la société, alors dénommée **LABORATOIRES PHARMACEUTIQUES YVES ROCHER**, a été modifiée. La nouvelle dénomination de la société est **SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ILE DE BERDER**, par abréviation **SODIB**. Une copie du procès-verbal de cette décision a été déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de **VANNES** le 25 février 2009.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de la société dénommée SIMYR SA

Le **BIEN** appartenait à la société dénommée **SIMYR SA**, identifiée ci-dessus, pour l'avoir acquis de la société dénommée **GRECOURT**, société en nom collectif, au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à **PARIS (75015)**, 3 rue Cambonne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **PARIS** et identifiée sous le numéro SIREN B 352 123 673,

Suivant acte reçu par Maître **Christian MARECHAL**, notaire à **PARIS**, le 14 mai 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de dix-neuf millions six cent quatre-vingt-sept mille cinq cent quatre-vingt-un francs (19.687.581,00 frs). Le prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de **VANNES**, le 15 juin 1993, volume 1993P, volume 4905.

Du chef de la société dénommée GRECOURT

Le **BIEN** appartenait à la société dénommée **GRECOURT**, identifiée ci-dessus, pour l'avoir acquis de l'association dénommée **L'ARMOR**, dont le siège est situé à **ANGERS**, 126 rue Chèvre, déclarée à la préfecture du Maine-et-Loire, le 7 juillet 1978 (publié au Journal Officiel du 19 juillet 1978),

Suivant acte reçu par Maître **LABBE**, notaire à **ANGERS**.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de quinze millions de francs (15.000.000,00 frs). Ce prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de **VANNES** le 11 septembre 1991, volume 1991P, numéro 7436.

Du chef de l'association dénommée L'ARMOR

Le **BIEN** appartenait à l'association dénommée **L'ARMOR**, identifiée ci-dessus, était antérieurement dénommée la société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DU GOLFE DU MORBIHAN**, société anonyme au capital de 400.000,00 francs, dont le siège social était situé à **BERDER**, commune de **L'ARMOR BADEN**, et constituée par acte sous seing privé en date à **BONNEL**, du 2 septembre 1927,

Par suite des actes et faits suivants :

1) Par assemblée générale extraordinaire du 19 mai 1932, le capital social de la société a été ramené à 280.000 Francs ; une copie de cette délibération a été déposée au rang des minutes de Maître TEXIER, notaire à VANNES, le 9 juin 1932.

2) Par assemblée générale du 25 avril 1960, la SCI a été transformée en société anonyme avec pour dénomination société anonyme hospitalière SAINT FRANCOIS, et le siège a été transféré à ANGERS 126 rue chèvre. Une copie du procès-verbal de ladite assemblée générale a été déposée au rang des minutes de Maître BOUTEILLER, notaire à VANNES, le 21 mai 1960.

3) Par assemblée générale extraordinaires du 6 juillet 1965, les actionnaires de la société anonyme hospitalière SAINT FRANCOIS ont modifié la dénomination de la société : nouvelle dénomination "société l'ARMOR" et décidé de porter le capital à la somme de 172.800 Francs

4) Par jugement du TGI d'ANGERS en date du 30 mai 1978, à la requête de la S.A. société de l'ARMOR, il a été restitué à la S.A. la qualité d'association régie par la loi du 1er juillet 1901.

5) Par assemblée générale constitutive de l'association venderesse du 4 Juillet 1978, il a été décidé que la dénomination de l'association serait l'association l'ARMOR ; récépissé de déclaration numéro 53 87 a été délivré en préfecture de Maine et Loire le 7 juillet 1978 publiée au journal officiel du 19 juillet 1978.

Par suite, le BIEN objet de la présente vente appartenait à la société dénommée SOCIETE IMMOBILIERE DU GOLFE DU MORBIHAN,
Sulvant les actes suivants :

-Pour la majeure partie du BIEN (21ha 54a 50ca) : pour l'avoir reçu au titre d'un apport aux termes des statuts constitutifs, de Madame Marie Adrienne Anne Victorienne Clémentine de ROCHECHOUART de MORTEMART, duchesse d'Uzes, veuve de Monsieur Amable Antoine Jacques Emmanuel de CRUSSOL d'UZES, demeurant au château de BONNELLES (Yvelines).

Les statuts de la SOCIETE IMMOBILIERE DU GOLFE DU MORBIHAN ont été déposés au rang des minutes de Maître TEXIER, notaire à VANNES, le 15 septembre 1927 et transcrit au service de la publicité foncière de VANNES le 10 mai 1929, volume 1439, numéro 5.

-Pour le reste (0ha 40a 39ca) : pour l'avoir acquis de la duchesse d'Uzes, dénommée ci-dessus), suivant acte reçu par Maître TEXIER, notaire à VANNES, le 16 février 1928.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties et sur le montant de la dernière imposition. Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le VENDEUR déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

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

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse mentionnée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse mentionnée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; 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

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, les données des parties 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 délégué 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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur vingt-trois pages

Comprenant Paraphes

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

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.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

