



**DÉLIBÉRATION N°2017-07-04-6  
du Conseil d'Administration de l'Université de Nantes**

**Séance du 4 juillet 2017**

**POINT 6 : APPROBATION DE LA CONVENTION D'ACQUISITION DE LA HALLE  
ALSTOM 6 OUEST – PROJET QUARTIER DE LA CREATION**

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

- VU** le code de l'Éducation ;
- VU** la convention d'acquisition du foncier de la Halle Alstom 6 ;
- VU** l'avis du Domaine sur la valeur vénale du terrain ;
- VU** les statuts de l'Université approuvés par le Conseil d'Administration du 6 juin 2014 et modifiés le 30 janvier 2015 et le 3 juin 2016 ;

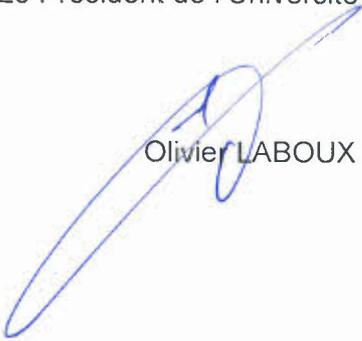
**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

**APPROUVE** avec 28 voix pour, 3 voix contre et 3 abstentions, la convention d'acquisition du foncier de la Halle Alstom 6 ouest pour la création d'un Pôle Universitaire Interdisciplinaire dédié aux Cultures Numériques et autorise le Président à la signer.

À Nantes, le 4 juillet 2017

Le Président de l'Université de Nantes

Olivier LABOUX



101513301

PN/JHP/

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE**

**A NANTES (Loire-Atlantique), 1 Mail du Front Populaire, au siège de l'Office Notarial de Nantes, ci-après nommé,**

**Maître Pierre NÉAU, Notaire de « l'Office Notarial de l'Estuaire - Société Civile Professionnelle de Notaires », 1 Mail du Front Populaire, à NANTES,**

**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 **S.A.M.O.A. SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA METROPOLE OUEST ATLANTIQUE**, Société Publique Locale au capital de 1.000.000,00 €, dont le siège est à NANTES CEDEX 2 (44263), 2 Ter Quai François Mitterrand BP 36311, identifiée au SIREN sous le numéro 450452115 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

#### **ACQUEREUR**

L'établissement dénommé **UNIVERSITE DE NANTES**, Etablissement public national à caractère scientifique culturel et professionnel, dont le siège est à NANTES (44000), 1 quai de Tourville, identifié au Répertoire SIRENE sous le numéro 194 409 843.

### **QUOTITES ACQUISES**

L'UNIVERSITE DE NANTES acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### 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.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant le VENDEUR :**

- Extrait K bis.

#### **Concernant l'ACQUEREUR :**

- Extrait de la fiche répertoire SIRENE.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.  
L'ensemble de ces pièces est annexé.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée S.A.M.O.A. SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA METROPOLE OUEST ATLANTIQUE est représentée à l'acte par .

- L'UNIVERSITE DE NANTES est représentée à l'acte par .

### 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.

- 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.

### EXPOSE

**1ent)** La COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES, afin d'organiser la restructuration urbaine de l'Ile de NANTES à NANTES, a convenu de confier l'étude et la réalisation de cette opération à la S.A.M.O.A. SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LA MÉTROPOLE OUEST ATLANTIQUE dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, en application des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

La COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES et la S.A.M.O.A. SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LA MÉTROPOLE OUEST ATLANTIQUE sus-dénommée, ont régularisé ladite convention publique d'aménagement le 31 octobre 2003. La préfecture de LOIRE-ATLANTIQUE a reçu ladite convention régularisée le 3 novembre 2003.

**2ent)** Aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES en date du 10 octobre 2003 n°2003-263 reçue en préfecture le 15 octobre 2003, la COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES a notamment délégué le droit de préemption urbain dont elle était titulaire au profit de la S.A.M.O.A. Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique.

Aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES en date du 30 avril 2004 n° 2004-35 reçu en préfecture le 11 mai 2004, la COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES a décidé de renforcer le droit de préemption urbain sur le périmètre de l'île de NANTES et de déléguer ce droit à la S.A.M.O.A.

**3ent)** Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre NEAU Notaire à NANTES en date du 8 mars 2006, il a été déposé l'ensemble des pièces des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, savoir :

Premièrement : le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Ile de NANTES

Le dossier de création de la ZAC comprenant :

- Annexe 1 la localisation de l'opération
- Annexe 2 la délimitation du périmètre de la ZAC
- Annexe 3 l'étude d'impact
- Annexe 4 le programme prévisionnel des constructions
- Annexe 5 le mode de réalisation
- Annexe 6 le régime au regard de la taxe locale d'équipement
- Annexe 7 la copie de la délibération du conseil communautaire de NANTES METROPOLE N° 2004-198 du 15 octobre 2004 décidant la création de la ZAC Ile de Nantes, ladite délibération affichée le 22 octobre 2004 et reçue en préfecture le 27 octobre 2004.

Deuxièmement : le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Ile de NANTES

Le dossier de réalisation de la ZAC comprenant :

- Annexe 1 le rappel du projet de la ZAC ILE DE NANTES
- Annexe 2 le projet de programme des équipements publics
- Annexe 3 le projet de programme global de constructions
- Annexe 4 les modalités prévisionnelles de financement
- Annexe 5 les compléments à l'étude d'impact
- Annexe 6 la délibération du conseil communautaire de NANTES METROPOLE N° 2005-204 du 14 octobre 2005 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Ile de Nantes, ladite délibération affichée le 21 octobre 2005 et reçue en préfecture le 25 octobre 2005.

Publicité – caractère définitif

Le **VENDEUR** déclare et garantit que l'ensemble des délibérations, ci-dessus visées ont été régulièrement affichées, ont fait l'objet des publicités légales et n'ont fait l'objet d'aucun recours, de sorte qu'elles sont aujourd'hui définitives ; ainsi qu'il résulte au surplus d'une attestation de non recours, de non retrait et de non déféré préfectoral délivrée par NANTES METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE le 14 septembre 2010, en ce qui concerne les délibérations susvisées n°2004-198 du 15 octobre 2004 et n°2005-204 du 14 octobre 2005.

**4ent)** Dans le cadre de la création de la ZAC ILE DE NANTES SUD OUEST, NANTES METROPOLE a notamment pris les décisions suivantes, aux termes d'une délibération de son Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2015 n°2015-188 :

- Il a été décidé de retenir comme aménageur la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LA MÉTROPOLE OUEST ATLANTIQUE pour réaliser l'opération d'aménagement Ile de Nantes,
- Il a été approuvé l'avenant de résiliation à la Convention Publique d'Aménagement conclue par délibération le 31 octobre 2003,
- Il a été approuvé le traité de concession d'aménagement à conclure entre NANTES METROPOLE et la SPL S.A.M.O.A.,

Cette délibération a été reçue en Préfecture de Loire-Atlantique, le 22 décembre 2015 et affichée le même jour.

Ce traité, se substituant à la convention publique d'aménagement, a été transmis et reçu en Préfecture de Loire-Atlantique le 13 janvier 2016.

Il fixe notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission sous le contrôle du concédant.

L'ensemble des pièces relatives au dossier de création de la ZAC ILE DE NANTES – SUD OUEST, ainsi que la copie du traité de concession ont été déposés au rang des minutes de Maître Pierre NÉAU, Notaire à Nantes, en date du 19 juillet 2016.

**5ent)** Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC ILE DE NANTES, la SAMOA, VENDEUR aux présentes, est chargée d'animer sur le territoire de l'île de Nantes le développement du projet et d'accueillir une diversité de programmes répondant à l'objectif de création d'un quartier de centre-ville, mixte dans ses fonctions et dans son occupation sociale.

La reconfiguration des Halles ALSTOM, futur cœur du quartier de la création, s'inscrit pleinement dans cet objectif.

Dans la perspective de reconfiguration des Halles ALSTOM, et de la dynamique d'excellence des Enseignements Supérieurs et de la Recherche, la SAMOA et l'UNIVERSITE DE NANTES se sont rapprochées en vue d'implanter un Pôle Universitaire interdisciplinaire dédié aux cultures numériques sur le site « Halle 6 Ouest ».

**CECI DECLARE ET EXPOSE, IL EST PASSE A LA VENTE OBJET DES PRESENTES.**

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION**

**A NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) 44000 5 Rue Arthur III,**

**Un terrain à bâtir comprenant la structure métallique des anciennes halles.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DY	334	5 RUE ARTHUR III	00 ha 12 a 37 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.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Descriptif des biens vendus**

Le descriptif technique des biens vendus résulte des documents suivants, à savoir :

+++

#### **Rappel des divisions cadastrales antérieures**

La parcelle cadastrée section DY numéro **334** provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section DY numéro **294** en onze (11) parcelles cadastrées section DY numéros 328 à 338.

Auparavant, la parcelle cadastrée section DY numéro **294** provenait elle-même de la division d'une parcelle cadastrée section DY numéro **265** en deux parcelles cadastrées section DY numéro 293 et 294.

Auparavant encore, la parcelle cadastrée section DY numéro **265** provenait de la division de la parcelle cadastrée section DY numéro **255** en deux parcelles cadastrées section DY numéro 264 et 265.

Antérieurement :

**1-** La parcelle cadastrée section DY numéro 255 provenait de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section DY numéro **248** d'une contenance de 3 hectares 36 ares 41 centiares en deux parcelles cadastrées savoir :

- Section DY numéro 255 pour 3 hectares 36 ares 35 centiares (03ha 36a 35ca),
- Section DY numéro 256 pour 6 centiares (00ha 00a 06ca),

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numérique établi par FIT CONSEIL, cabinet de géomètres-experts à NANTES, sous le numéro 13703E en date du 10 février 2010, publié au premier bureau des hypothèques de NANTES, le 27 avril 2010, volume 2010P, numéro 4876.

**2-** La parcelle cadastrée section DY numéro 248 provenait elle-même de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section DY numéro **237** lieudit "5 rue Arthur III" pour une superficie de trois hectares soixante-quatorze ares vingt-trois centiares (03ha 74a 23ca), en trois parcelles cadastrées, savoir :

- Section DY numéro 246 lieudit « 5, rue Arthur III » pour une superficie de soixante-dix centiares (00ha 00a 70ca),
- Section DY numéro 247 lieudit « 5, rue Arthur III » pour une superficie de trente-sept ares quarante-deux centiares (00ha 37a 42ca),
- Section DY numéro 248 lieudit « 5, rue Arthur III » pour une superficie de trois hectares trente-six ares quarante et un centiares (03ha 36a 41ca),

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par FIT CONSEIL société de géomètres experts à NANTES, le 23 octobre 2008 sous le numéro 13398 T.

**3-** La parcelle cadastrée section DY numéro 237 provenait de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section DY numéro **233**, lieudit « 42, rue de la Tour d'Auvergne » pour une superficie de quatre hectares treize ares cinquante-neuf centiares (04ha 13a 59ca), dont le surplus est désormais cadastré, savoir :

- section DY numéro 238 lieudit 29, rue Lanoue Bras de Fer pour une superficie de neuf ares soixante-quatorze centiares (00ha 09a 74ca).
- section DY numéro 239 lieudit 27, rue Lanoue Bras de Fer pour une superficie de dix ares deux centiares (00ha 10a 02ca).
- section DY numéro 240 lieudit 19, rue Lanoue Bras de Fer pour une superficie de trois hectares soixante-quatorze ares vingt-trois centiares (00 ha 12 a 07 ca).
- section DY numéro 241 lieudit 17, rue Lanoue Bras de Fer pour une superficie de sept ares cinquante-trois centiares (00ha 07a 53ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet FIT CONSEIL géomètre expert à NANTES, le 14 mars 2008 sous le numéro 109 0013249 publié au premier bureau des hypothèques de NANTES, le 18 avril 2008, volume 2008P, numéro 3857.

**4-** La parcelle cadastrée section DY numéro 233 provenait de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune et originairement cadastré section DY numéro **218** lieudit Boulevard de la prairie au Duc pour une superficie de quatre hectares dix-huit ares vingt et un centiares (04ha 18a 21ca), en deux parcelles cadastrées section DY numéro 233 et DY numéro 234.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Le cabinet FIT CONSEIL géomètre expert à NANTES, le 26 avril 2007.

**5-** La parcelle cadastrée section DY numéro 218 sus-énoncée provenait de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée DY numéro **198** lieudit "Boulevard de la Prairie au Duc", pour une superficie de 04ha 18a 27ca, en DY 219 et DY numéro 218

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la société « FIT CONSEIL », société de géomètre expert à NANTES, route de Gachet sous le numéro 12694 R le 9 Janvier 2006.

**6-** La parcelle cadastrée section DY numéro 198 sus-énoncée provenait de la division d'une parcelle de plus grande importance située même commune, originairement cadastré section DY numéro **192** lieudit "Boulevard de la Prairie au Duc", pour une superficie de 04ha 36a 56ca, dont le surplus est cadastré section DY numéro 199 pour une contenance de 03a 24ca et section DY 200 pour une surface de 15a 05ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la société "ATLANTIQUE INFOGEO", société de géomètre expert à REZÉ, 5, rue Victor Hugo, sous le numéro 12274X, le 16 juin 2004.

### **CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

Le CCCT en date du +++ relatif au **BIEN** vendu est demeuré ci-joint et annexé.

Audit cahier des charges de cession de terrains, sont annexées les pièces suivantes :

- +++

L'**ACQUEREUR** s'engage à respecter ce cahier des charges de cession de terrain ainsi que le cahier des orientations et des prescriptions architecturales établi en date d'Octobre 2014 par le Cabinet FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE, dont la copie est ci-jointe.

### **ACCORD DU CONCEDANT**

Il est ici précisé que la présente vente a été autorisée par le concédant suivant correspondance en date du +++ dont l'original auquel est joint la copie de la demande d'accord concédant établie par le **VENDEUR**, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### **Surface de plancher des constructions constructible**

Le **VENDEUR** déclare que les biens présentement vendus bénéficient d'une surface de plancher (SdP) de 3.356 M<sup>2</sup> ainsi qu'il résulte du cahier des charges de cession des terrains susvisé.

### **Zone d'Aménagement Concerté**

Le **BIEN** dont il s'agit constitue l'ilot « HALLES 6 OUEST » de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "l'île de Nantes" dont les dossiers de création et de réalisation ont été déposés aux termes d'un acte reçu par Me NÉAU, Notaire à NANTES, ainsi qu'il a été rappelé aux termes de l'exposé qui précède.

### **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 en nature (de la parcelle anciennement cadastrée section DY numéro 198 dont est issue la parcelle objet des présentes) suivant acte reçu par Maître Pierre NEAU, notaire à NANTES le 17 septembre 2004 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1ER, le 19 octobre 2004 volume 2004P, numéro 10651.

Reprise pour ordre publiée audit service des hypothèques le 25 novembre 2004 volume 2004D numéro 20356.

### **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** 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.

### **PRIX**

La vente du **BIEN** est conclue, taxe sur la valeur ajoutée incluse, moyennant le prix de **SIX CENT QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (604 080,00 EUR)**.

Le prix hors taxe s'élève à : CINQ CENT TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (503 400,00 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée sur le prix au taux de 20%, s'élève à : CENT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (100 680,00 EUR).

*Etant précisé que le prix a été établi selon la base d'un prix hors taxes de 150,00 €HT par M<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions.*

*Soit 3.356 M<sup>2</sup> X 150,00 = 503.400,00 € HT.*

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

### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix 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.

### 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 NANTES 1ER.

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

**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.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

Les parties déclarent que la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En effet, pour la perception des droits, le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il agit en qualité d'assujetti au sens de l'article 256-A du CGI,
- Que le bien objet des présentes entre dans le champ d'application de la TVA, comme constituant un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I, 2,1° et comme étant cédé par une société agissant en qualité d'assujetti au sens de l'article 256-A du CGI précité,
- Que le bien avait été acquis sous la qualification d'immeuble bâti achevé depuis plus de cinq ans, mais que la construction se trouvant sur le terrain est inutilisable dans son état actuel,
- Que l'assiette de la TVA est le prix total et non la marge, le bien vendu n'ayant pas la même qualification (immeuble bâti et aujourd'hui terrain à bâtir) qu'au jour de l'acquisition par le **VENDEUR**. (Instruction du 29 décembre 2010 publié au BOI le 30 décembre 2010, chapitre 2 section 1 point 68 et du BOI-TVA-IMMO-10-20-10-20160302 point 20 instituant le nouveau critère de qualification fiscale).

Le **VENDEUR**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de SIE NANTES SUD BP 53526, 2 rue du Général Margueritte à NANTES CEDEX 1 (44035).

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti au sens de l'article 256-A du CGI.

Le prix hors taxe sera soumis aux dispositions de l'article 1594 F A quinquies du Code général des impôts.

**IMPOT SUR LA MUTATION****Avis du directeur des services fiscaux**

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du

Cet avis est annexé.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : CINQ CENT TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (503 400,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=	3 524,00
503 400,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=	75,00
3 524,00			
<b>TOTAL</b>			<b>3 599,00</b>

**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 :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
Contribution proportionnelle taux plein	604 080,00	0,10%	604,00 euros

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPEE

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le \_\_\_\_\_ et certifié à la date du \_\_\_\_\_ ne révèle aucune inscription.

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

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées ci-après, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre NÉAU, Notaire à NANTES, en date du 25 juin 2003, contenant vente par la société ALSTOM FLUIDES ET MECANIQUE au profit de la Communauté Urbaine de Nantes des parcelles cadastrées section DY numéro 21 et 192, il a été constitué une servitude de passage dans les termes ci-après littéralement rapportés :

#### « CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

*La COMMUNAUTE URBAINE de NANTES, ACQUEREUR aux présentes, concède à la société ALSTOM FLUIDES ET MECANIQUE, VENDEUR aux présentes, et à ses ayant-droits, une servitude réelle de passage temporaire, qui grèvera son fonds ci-après désigné et bénéficiera au fonds également ci-après désigné de la société ALSTOM FLUIDES ET MECANIQUE, dans les conditions suivantes :*

Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant : La Société dénommée ALSTOM FLUIDES ET MECANIQUE , VENDEUR aux présentes,

Désignation cadastrale : Les parcelles cadastrées, savoir :

- section DY numéro 190, pour une superficie de soixante ares dix centiares (60a 10ca)
- section DY numéro 191, pour une superficie de quatre vingt treize ares et soixante et un centiares (93a 61ca).

Origine de propriété :

La société dénommée ALSTOM FLUIDES ET MECANIQUE est propriétaire dudit fonds ainsi qu'il résulte de l'origine de propriété ci-après analysée en seconde partie du présent acte.

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : la COMMUNAUTE URBAINE de NANTES, ACQUEREUR aux présentes

Désignation cadastrale : L'immeuble objet des présentes cadastré section DY numéro 192, pour 43.656 m<sup>2</sup>

Origine de propriété : La COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES est propriétaire dudit fonds en vertu du présent acte.

*Objet de la servitude : servitude réelle de passage temporaire à tous usages.*

*Assiette de la servitude : Un plan d'accès demeurera ci-joint et annexé. (annexe 7)*

*Conditions d'exercice de la servitude.*

*A titre de servitude réelle, et dans l'attente de la réalisation des espaces publics, le propriétaire du fonds servant, ACQUEREUR aux présentes, constitue au profit du fonds dominant, VENDEUR aux présentes, et de ses ayant-droits, un droit de passage temporaire à tous usages, de jour comme de nuit, pour permettre audit propriétaire ou à ses ayant-droits d'accéder aux locaux qui ne font pas l'objet de la présente vente et conservés par le propriétaire du fonds dominant, VENDEUR aux présentes, et notamment pour permettre l'accès des pompiers.*

*Cette servitude s'exercera en considération de la réalisation des travaux de l'ACQUEREUR ; ce dernier s'engage à assurer pendant toute la durée du chantier l'exercice de ce passage afin de permettre la continuité de l'exploitation des bâtiments situés sur les parcelles cadastrées DY numéros 190 et 191 restées la propriété du VENDEUR.*

Absence d'indemnité : la présente constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité

*Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros. »*

**Etant ici précisé que ladite servitude de passage temporaire est aujourd'hui sans objet puisque les voiries ont depuis été aménagées et ont intégré le domaine public de NANTES METROPOLE aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre NÉAU, Notaire à NANTES, en date du 18 novembre 2016, en cours de publication au service de la publicité foncière de Nantes 1<sup>er</sup>, constatant le transfert de propriété entre la SAMOA et NANTES METROPOLE.**

2°) Aux termes d'un cahier des charges et servitudes sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître NEAU, notaire à NANTES aux termes d'un acte de dépôt de pièces en date du 28 mai 2008, il a prévu ce qui suit littéralement rapporté :

**« ARTICLE 9 - SERVITUDES GENERALES.**

**1ent)** *Partie de la parcelle cadastrée section DY numéro 240, située à l'EST du nu extérieur de la façade du rez-de-chaussée et jusqu'à la limite séparative, soit une bande de terrain d'environ 17,25 mètres d'ouest en est, sur 23 mètres du nord au sud, désignée sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention (annexe n° 3) est grevée au profit de la parcelle DY 241, désignée sous teinte « bleu » sur le plan ci-annexé (annexe n° 1) de toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété, que tout propriétaire de biens et droits immobiliers dépendant de la parcelle cadastrée section DY numéro 240 devra respecter et souffrir.*

*Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage piéton en tous temps et heures, qui peuvent grever son fond au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes ainsi que la servitude non aedificandi.*

*La servitude non aedificandi est définie comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que l'installation de voiries et emplacements de stationnement sur tout ou partie de la parcelle grevée de cette servitude.*

*Seuls pourront être réalisés les ouvrages de ventilation naturelle du parking à édifier en sous-sol par l'acquéreur du fonds servant. Ces ouvrages seront situés au moins à huit mètres à l'ouest de la limite séparative de la parcelle cadastrée section DY numéro 241.*

*L'assiette de cette servitude est désignée sous teinte « jaune » sur le plan demeuré ci—joint et annexé après mention (**Annexe n° 3**).*

*Les propriétaires de la parcelle DY 240 devront laisser libre l'assiette du bien objet des servitudes ci-dessus, à toute heure du jour et de la nuit, qui ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

*Il sera toutefois permis de disposer du mobilier de jardin amovible destiné aux usagers du bâtiment à édifier sur la parcelle DY 240, le long de la façade EST dudit bâtiment.*

*Le terrain d'assiette des servitudes ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*L'utilisation de ces servitudes ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant. »*

*« **2ent**) Il est ici rappelé que partie de la parcelle DY 237 est destinée à accueillir des aménagements publics (voiries, trottoirs...). En conséquence, partie de la parcelle cadastrée section DY numéro 240, désignée sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention (**annexe n° 3**) est grevée au profit de partie de la parcelle DY 237 désignées sous teinte « verte » sur le plan ci-annexé (**annexe n° 1**) de toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété, que tout propriétaire de biens et droits immobiliers dépendant de la parcelle cadastrée section DY numéro 240 devra respecter et souffrir.*

*Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever son fond au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes, et notamment une servitude de passage piéton tout public, entre la rue La Noue Bras de Fer et la partie de la parcelle cadastrée 237 destinée à accueillir le futur « Mail des Equipements », ainsi que toute servitude non aedificandi de nature à permettre le maintien de cette servitude de passage tout public.*

*La servitude non aedificandi est définie comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, à l'exception des ouvrages de ventilation naturelle ci-dessus, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que l'installation de voiries et emplacements de stationnement sur tout ou partie de la parcelle grevée de cette servitude.*

*Les propriétaires de la parcelle DY 240 devront laisser libre l'assiette du bien objet des servitudes ci-dessus, à toute heure du jour et de la nuit, qui ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

*Il est encore rappelé qu'il sera toutefois permis de disposer du mobilier de jardin amovible destiné aux usagers du bâtiment à édifier sur la parcelle DY 240, le long de la façade EST dudit bâtiment.*

*Le terrain d'assiette des servitudes ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*Compte tenu de la cohérence architecturale résultant du permis de construire obtenu sur l'entière parcelle DY 240, et du maintien nécessaire de cette cohérence, les frais d'entretien et de réfection des aménagements réalisés sur la partie non bâtie de la parcelle supportant la servitude de passage public, resteront à la charge du ou des propriétaires des constructions édifiées sur ladite parcelle.*

*L'utilisation de ces servitudes ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.*

En cas de dégradation majeure apportée au fonds servant, les propriétaires des fonds servant et dominant se rapprocheront pour décider de l'opportunité de faire évoluer la présente convention. »

### **« ARTICLE 10 - SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX ET CANALISATIONS**

Partie de la parcelle cadastrée section DY numéro 240, désignée sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention (**annexe n° 3**) doit souffrir sans indemnité au profit des autres parcelles de l'assiette objet du présent cahier des charges les servitudes de passage d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, téléphone, télévision etc...) utile à une ou plusieurs parcelles du périmètre sus-visé.

En conséquence, tout propriétaire doit laisser libre accès sur la partie non bâtie de la parcelle DY 240 et ne peut s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour les travaux d'entretien et de réfection qui s'avèreraient nécessaires. Il est toutefois stipulé que les travaux doivent être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

Si besoin était, des drains enterrés pourront passer à titre de servitude dans la partie non bâtie de la parcelle DY 240 et tout propriétaire de droits immobiliers dépendant de cette parcelle sera tenu d'accepter ce passage sans indemnité, de n'effectuer lui-même dans la zone de passage du drain aucune fouille, plantation d'arbres ou autres installations susceptibles de détériorer ou d'en altérer le fonctionnement.

Les canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, téléphone, télévision etc...) seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette ou ces servitude(s) à ses frais exclusifs.

Il devra faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé en tant que de besoin que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même.

### **ARTICLE 11 - SERVITUDES ET CHARGES PARTICULIERES AU PROFIT DE LA PARCELLE DY 241**

Il est tout d'abord décidé que contrairement à ce qu'il avait été prévu aux termes du protocole d'accord conclu le 3 mai 2007 et visé en l'exposé qui précède, le sous-sol du bâtiment à construire sur la parcelle cadastrée section DY 240 et sa rampe d'accès ne seront pas grevés d'une servitude de passage au profit du plot constructible sur la parcelle cadastrée section DY 241.

a) Partie de la parcelle cadastrée section DY numéro 240, désignée sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention (**annexe n° 3**) est grevée au profit de la parcelle cadastrée section DY 241 d'une servitude de toutes vues à ouvrir dans le mur de ce dernier jouxtant le fonds servant.

Cette vue pourra être constituée en verre transparent et ouvrant.

Il est toutefois expressément stipulé que les propriétaires de droits immobiliers sur la parcelle DY 241, ne pourront pas créer l'entrée principale des constructions qui seront édifiées sur cette parcelle. Les ouvertures ne pourront en toutes hypothèses permettre que la création d'issue de secours.

Elle ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité.

Sa mise en place et son entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant, qui pourra y apporter toute modification dans le cours du temps, sans autorisation du propriétaire du fonds servant, sans en modifier la destination.

b) Partie de la parcelle cadastrée section DY numéro 240, désignée sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention (**annexe n° 3**) est grevée au profit de la parcelle cadastrée section DY 241 d'une servitude de tour d'échelle en tous temps et heures. Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de trois mètres le long de la limite séparative des deux fonds. Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant se trouvant à ladite limite séparative.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés.

*A cette fin, un état des lieux contradictoire sera effectué avant chaque intervention. Un second état des lieux également contradictoire sera effectué après chaque intervention.*

*Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.*

*La pose des échelles et échafaudages sera possible après accord du propriétaire du fonds grevé sur la date d'intervention.*

*Le bénéficiaire de la servitude de tour d'échelle devra informer le propriétaire du fonds grevé de la nature et de la durée prévisionnelle de l'intervention envisagée et le prévenir de ses interventions :*

- au moins quinze jours à l'avance pour les opérations d'entretien courant et réparation,*
- sans délai pour les interventions d'urgence et après une simple information. »*

#### **« ARTICLE 12 - SERVITUDES ET CHARGES PARTICULIERES AU PROFIT DE LA PARCELLE DY 240**

*Partie de la parcelle cadastrée section DY numéro 237, désignée sous teinte orange sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention (**annexe n° 3**) doit souffrir sans indemnité, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de vue au profit tant des ouvertures, qui pourront être constituées en verres ouvrants et transparents, que de la terrasse au dessus du septième étage du bâtiment qui sera édifié sur la parcelle cadastrée section DY 240 en exécution du permis de construire obtenu par la société DEVNIA le 28 janvier 2008 sous le numéro PC 44109 07 3086 P0.*

*Elle ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité. Sa mise en place et son entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant qui pourra y apporter toute modification dans le cours du temps, sans autorisation du propriétaire du fonds servant. »*

**La parcelle objet des présentes n'est pas concernée par les présents rappels de servitude.**

#### **Promesse de constitutions de servitudes**

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe des massifs de fondations en béton soutenant la structure vendue et dont l'implantation dépasse la limite parcellaire en tréfonds, l'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de cet état de fait, étant précisé que ces massifs de fondations se trouveront après l'achèvement de l'opération publique de l'aménagement de l'île de Nantes, sous le domaine public de la COMMUNAUTE URBAINE- NANTES METROPOLE.

#### **PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES :**

1°) Pour le cas où la périphérie de l'immeuble objet des présentes ne serait pas intégrée au Domaine Public, le **VENDEUR** pour lui et ses ayants-droit s'engage irrévocablement à constituer au profit de la parcelle présentement vendue :

- a) une servitude de passage à tous usages ;
- b) une servitude de tréfonds relative aux massifs soutenant la structure actuellement vendue et par la suite la construction à édifier ;
- c) une servitude de vue pour toutes les ouvertures de la construction à édifier sur les côtés nord, est, sud et ouest ;
- d) une servitude de tour d'échelle ;

Etant entendu que ces servitudes deviendraient sans objet lors du classement dans le Domaine Public.

Lors de la cession desdites parcelles au Domaine Public, le **VENDEUR** s'engage à l'aviser de l'existence desdits massifs sur les terrains cédés de sorte qu'il soit toujours pris les précautions nécessaires pour le maintien des massifs et en conséquence la solidité et la pérennité de la construction.

Ces servitudes seront constituées sans indemnité de part ni d'autre.

Le **VENDEUR** confère aux termes des présentes tous pouvoirs au profit de tout cleric de l'Etude de Maître NEAU ou successeur à l'effet :

D'intervenir à un acte authentique de constitution de servitudes visées au titre "CONDITIONS PARTICULIERES" ci-dessus, grever les fonds servants cadastré section DY N° 332 et 354 au profit du fonds dominant cadastré section DY N° 324,

- A cet effet, établir toutes origines de propriété ;
- Faire toutes déclarations ;
- Stipuler l'absence d'indemnité de part et d'autre ;

Faire toute évaluation pour le salaire de Monsieur le Conservateur du premier bureau des Hypothèques de NANTES ;

Faire opérer toutes formalités de publicité foncière ; à cet effet, faire toutes déclarations d'état civil et autres, donner tous pouvoirs à telle personne que le mandataire jugera convenable à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs, relatifs à la publicité foncière .

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, procès-verbaux, élire domicile, substituer, avec faculté pour les mandataires substitués de faire eux-mêmes toutes substitutions et, généralement, faire tout ce que le mandataire jugera utile et nécessaire.

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **VENDEUR**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, directement et en dehors de 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 sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

#### URBANISME

##### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le \_\_\_\_\_, sous le numéro \_\_\_\_\_.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.

- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

#### **L'ACQUEREUR :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

#### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

L'ACQUEREUR est informé :

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

#### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le .

Par lettre en date du le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS**

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- 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.

### **Autorisations d'urbanisme**

Dans le cadre des opérations de reconfiguration des halles ALSTOM, un permis de démolir a été délivré au VENDEUR le ++++ par Madame le Maire de Nantes sous le numéro ++++

Une copie de ce permis est annexée.

Ledit permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Me Julien VAN GORKUM, Huissier de Justice à NANTES, les ++++ et dont la copie est demeurée ci-jointe et annexée.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Un permis de construire a été délivré à l'**ACQUEREUR** le par sous le numéro .  
Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté :

Une copie de ce permis est annexée.

### **AFFICHAGE DU PERMIS – RECOURS DES TIERS**

Le permis de construire délivré le ++++++ sous le numéro PC ++++++ a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître +++++, Huissier de Justice à NANTES, +++++, en date des+++++, dont la copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**L'ACQUEREUR** déclare qu'à sa connaissance, le dossier complet de permis de construire a été transmis en Préfecture conformément aux dispositions de l'article L424-7 du Code de l'Urbanisme et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ni retrait.

Le tout ainsi qu'il est confirmé aux termes d'un courrier de la Ville de NANTES en date du ++++dont la copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

### **INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION**

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

### **RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

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

Les raccordements aux réseaux seront sollicités par l'**ACQUEREUR** dans le cadre de la réalisation de son projet immobilier.

### **ASSURANCE-CONSTRUCTION**

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, 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.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

#### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

#### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

#### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

#### **Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

#### **Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Compte tenu du fait que le bien objet des présentes consiste en un terrain à bâtir sur lequel existe une charpente métallique par suite des travaux de démolition et de désamiantage, l'**ACQUEREUR** déclare expressément dispenser le **VENDEUR** de produire le diagnostic sur la présence de termites.

#### **Plomb**

L'**ACQUEREUR** a fait réaliser par la société BUREAU VERITAS, Agence Métropole Bretagne, 8 avenue Jacques Cartier – Atlantis, 44807 SAINT-HERBLAIN le 25 juillet 2016 un diagnostic plomb avant travaux, dont une copie est demeurée ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de cette étude pour l'avoir diligentée et vouloir faire son affaire personnelle de ses conclusions.

#### **Amiante**

L'**ACQUEREUR** a fait réaliser par la société BUREAU VERITAS, Agence Métropole Bretagne, 8 avenue Jacques Cartier – Atlantis, 44807 SAINT-HERBLAIN le 25 juillet 2016 un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition, dont une copie est demeurée ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de cette étude pour l'avoir diligentée et vouloir faire son affaire personnelle de ses conclusions.

#### **Termites**

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du \_\_\_\_\_ comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ est annexé.  
Les conclusions sont les suivantes : \_\_\_\_\_ .

#### **Etat des risques naturels miniers et technologiques**

Un état des risques délivré le \_\_\_\_\_ fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé 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.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- 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).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION**

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

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 déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

#### **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 sous réserve de ce qui est indiqué par ailleurs concernant la situation environnementale du sol :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- 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 ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

### **Historique des activités exercées sur le site**

Le **VENDEUR** déclare que les parcelles objets des présentes sont situées sur un site dédié à diverses activités métallurgiques depuis un siècle et a notamment été exploité par la Société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE (ACB) puis par la Société ALSTOM.

Dans le cadre de la mutation de diverses parcelles par la société ALSTOM au profit de NANTES METROPOLE, intervenue suivant acte authentique reçu par Maître Pierre NÉAU, Notaire à NANTES, en date du 25 juin 2003, il a été procédé par la société ALSTOM à la déclaration de cessation d'activités partielle auprès de la Préfecture et à la réalisation de diverses études environnementales.

Un arrêté Préfectoral en date du 19 juin 2003 a prescrit les conditions de remise en état du site ainsi que les usages potentiels des parcelles concernées.

**Il en ressort que les parcelles objets des présentes proviennent d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section DY numéro 192 ne pouvant être utilisée qu'à des fins d'implantation d'activités tertiaires sous réserve du respect des recommandations formulées par la Société ANTEA dans le cadre de son rapport en date de Mars 2003 demeuré annexé audit acte.**

En outre, le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'aux termes du titre de propriété antérieur contenant vente en date du 25 juin 2003 par la société dénommée ALSTOM FLUIDES ET MECANIQUE au profit de NANTES METROPOLE, de la parcelle cadastrée section DY 192 dont est issue le bien objet des présentes, il a été mentionné ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

### **"1. DISPOSITIONS LEGALES**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** se déclarent parfaitement informés des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, ci-après littéralement rapportées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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.

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. »

Conformément à ces dispositions, le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** a été le siège de l'exploitation d'activités classées soumises à autorisation et que les dangers ou inconvénients importants susceptibles de résulter de cette exploitation ont fait l'objet d'investigations environnementales réalisées à sa demande par la société ANTEA.

L'**ACQUEREUR**, ayant participé à l'intégralité des réunions organisées avec le Cabinet ANTEA, reconnaît avoir reçu communication des rapports suivants, dont une copie de chaque est demeurée annexée aux présentes (annexe 12.1) :

- Diagnostic et Evaluation Simplifiée des Risques sur le site ALSTOM à Nantes (Loire Atlantique), ANTEA, mai 2002, A025844b,
- Diagnostic complémentaire et analyses de matériaux du site ALSTOM à Nantes (Loire Atlantique), ANTEA, juin 2002, A02790a,
- Estimation sommaire des plus values de travaux de gestion des terres potentiellement polluées – Zone sud-ouest, projet de parking CUN, ANTEA, 20 juin 2002, note n° 1, annexée au rapport A02790a,
- Résultats des analyses en attente, ANTEA, 28 juin 2002, note n° 2 annexée au rapport A02790a,
- Comparaison des résultats aux valeurs guides VCI –usage sensible, ANTEA, 1<sup>er</sup> juillet 2002, note n°3 annexée au rapport A02790a.
- Diagnostic des sols et Evaluation Simplifiée des Risques, Note de Synthèse, ANTEA, octobre 2002, A28547a,
- Diagnostic des sols et Evaluation Simplifiée des Risques, Note de Synthèse, ANTEA, mars 2003, A28547b
- Synthèse du diagnostic de l'état des sols de la parcelle DY 21, située au nord de la rue Lanoué Bras de Fer – Site ALSTOM de Nantes (44) établi par ANTEA le 15 avril 2003

Et se déclare parfaitement informé des résultats des investigations réalisées par le Cabinet ANTEA, pour avoir été mis en mesure d'obtenir de cette dernière toutes les précisions qui lui semblaient utiles eu égard à l'affectation et à la destination futures qu'il envisage pour l'**IMMEUBLE**. »

### **« 2. CONVENTIONS DES PARTIES**

« L'**ACQUEREUR** se déclare parfaitement informé que le **BIEN** ne nécessitait pas de travaux de remise en état pour un usage industriel dès lors que l'évaluation simplifiée des risques réalisée pour un tel usage place le **BIEN** en classe 2 « à surveiller » (cf. Diagnostic sols et Evaluation Simplifiée des Risques sur le site ALSTOM à NANTES (Loire Atlantique), ANTEA, mai 2002, A025844b), ainsi qu'il résulte de la méthodologie applicable en matière de sites et sols (potentiellement) pollués élaborée par le Ministère de l'Environnement et le BRGM et de l'arrêté préfectoral annexé aux présentes(annexe 12) »

« Cependant, l'**ACQUEREUR** a informé le **VENDEUR** de ses projets d'aménagement du **BIEN**, tels que décrits aux Annexes 13 et 14 des présentes, et plus particulièrement qu'il souhaitait restructurer les bâtiments existants, sans porter atteinte au sol et au sous-sol, à l'exception de ce qui est décrit aux Annexes 13 et 14 précitées et affecter lesdits bâtiments à l'usage de centre de Biotechnologies. »

« En considération du projet d'aménagement susvisé de l'**ACQUEREUR**, le Cabinet ANTEA a déterminé la nature des travaux à entreprendre pour l'usage considéré, à savoir, sur la parcelle cadastrée DY 192, le centre de Biotechnologies susmentionné et ses équipements annexes (parking) et sur la parcelle cadastrée DY 21, des logements. »

« Ainsi, la réalisation d'un parking dans le secteur sud-ouest du BIEN et la réalisation de constructions et d'aménagements de voies de circulation dans le secteur nord-est du BIEN nécessiteront l'excavation et le traitement de volumes de déblais estimés respectivement à 24.600 m<sup>3</sup> pour le secteur sud-ouest et à 2.900 m<sup>3</sup> pour le secteur nord-est. »

« Ces secteurs devront, après déblai, être entièrement recouverts d'éléments de confinement. Sur les autres secteurs du BIEN, et à l'exception de la parcelle DY 21 sur laquelle il n'a pas été décelé de matériaux nécessitant une évacuation autre qu'en décharge de classe 3, les éléments de confinement existants (bâtiments) devront être conservés. »

« A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage à se conformer en tous points aux recommandations formulées par le Cabinet ANTEA lors de la réalisation des travaux, de l'évacuation des déblais et de l'aménagement du BIEN (cf. Diagnostic des sols et Evaluation Simplifiée des Risques, Note de synthèse, ANTEA, mars 2003, A28547b) ainsi qu'aux prescriptions de remise en état définies par l'arrêté préfectoral en date du 19 Juin 2003, dont une copie est annexée aux présentes. »

(.....)

### **"3. RESTRICTIONS D'USAGE"**

"De convention expresse entre les parties, sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, l'ACQUEREUR s'engage expressément, en application des modalités figurant dans l'arrêté Préfectoral, à se conformer aux engagements et aux restrictions d'usage qui suivent l'ensemble du BIEN.

"- L'ACQUEREUR s'engage à conserver et entretenir les piézomètres nécessaires à la surveillance de la qualité de la nappe, ainsi que leurs dispositifs de protection, repéré sur le plan annexé au rapport ANTEA A28547b, et à assurer l'accès à ces ouvrages au représentant de l'État et au VENDEUR ou à toute personne mandatée par ceux-ci.

"- Toute modification par rapport au projet d'aménagement prévu et affectant des éléments de confinement devra faire l'objet d'un rapport de visite par un organisme spécialisé transmis à l'inspection des installations classées pour accord préalable. Un entretien et un contrôle réguliers des éléments assurant le confinement seront réalisés par un organisme spécialisé.

"**NOTA** : Le VENDEUR précise que les restrictions d'usage prévues à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas à la parcelle cadastrée DY 21, dès lors qu'il résulte des rapports ANTEA visés à l'article 25.1 des présentes, et notamment du rapport A28547b, de mars 2003 auquel le détenteur du BIEN est tenu de se conformer en application des prescriptions de l'arrêté préfectoral, que sur ladite parcelle, il n'a pas été décelé de matériaux nécessitant une évacuation autre qu'en décharge de classe 3.

"L'ACQUEREUR s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant-droit, les engagements et restrictions d'usage énoncés ci-dessus, en obligeant expressément ledit ayant-droit à les respecter en ses lieu et place dans leur totalité."

"De même, si les parcelles sont exploitées ou occupées par un tiers, sous quelque forme que ce soit, ou venaient à l'être, le propriétaire s'engage à notifier ces restrictions d'usage aux exploitants ou occupants successifs en les obligeant à les respecter."

"La présente restriction d'usage est concédée à titre gratuit et sera publiée à la Conservation des hypothèques, comme indiqué en première partie des présentes.

Elle sera communiquée aux services de la DRIRE des Pays de Loire."

### **Remise en état du site**

**L'ACQUEREUR** déclare :

- être parfaitement informé de la situation du sol et du sous-sol,
- avoir connaissance des mesures de remise en état du sol et du sous-sol que le **VENDEUR** s'engage à réaliser d'ici au transfert de jouissance dans le cadre de la présente vente en exécution du dossier de consultation des entreprises susvisé sous le paragraphe DESCRIPTION DES BIENS VENDUS.
- dispenser le Notaire de produire en annexe du présent acte l'ensemble des études environnementales réalisées par le **VENDEUR** dont il déclare avoir parfaite connaissance pour les avoir consultées dès avant ce jour.

### **Plan de gestion des déblais**

L'**ACQUEREUR** a remis dès avant ce jour à la SAMOA un plan de gestion des déblais établi par ANTEA GROUP en novembre 2016 sous la référence A86816/A, et dont la copie est demeurée ci-jointe.

Il résulte dudit plan ce qui suit :

« 6. *Résumé et conclusions*

*Dans le cadre de la reconversion des anciennes halles Alstom de l'île de Nantes, l'Université de Nantes, en partenariat avec la Communauté urbaine de Nantes et de la Région Pays de la Loire, souhaite aménager un pôle interdisciplinaire dédié aux cultures numériques au droit de l'ancienne halle 6 ouest.*

*En regard des résultats des investigations environnementales réalisées sur le site (impacts localisés ses sols par des hydrocarbures C10-C40 (HCT), des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des composés organo-halogénés volatils (COHV) et du projet de réaménagement envisagé, l'Université de Nantes a missionné Antéa Group pour la réalisation d'un Plan de Gestion des déblais générés par le projet et d'une Analyse prédictive des Risques sanitaires Résiduels (ARR).*

*Sur la base des données projet au stade PRO et des hypothèses considérées, les résultats de l'ARR prédictive indiquent l'absence de risque sanitaire inacceptable pour les futurs usagers du site (absence de dépassement des critères sanitaires en vigueur, selon la circulaire du 8 février 2007).*

*Sur la base des données disponibles au stade PRO, le volume de matériaux à excaver a été estimé à environ 1215 m<sup>3</sup> : environ 210 m<sup>3</sup> de béton issu de l'ancienne dalle (hors anciens massifs et anciennes fondations) et 1005 m<sup>3</sup> de sols (hors déblais liés aux réseaux enterrés : information non disponible).*

*Sur ces 1005 m<sup>3</sup> de sols, environ 360 m<sup>3</sup> seraient acceptables en ISDI (36%) et environ 645 m<sup>3</sup> ne répondraient pas aux critères analytiques d'admission en ISDI (64%).*

*Les solutions de gestion envisagées pour les futurs déblais sont :*

*1 - la réutilisation sur site :*

- dans la limite des volumes de remblaiement disponibles (environ 65 m<sup>3</sup>)*
- en garantissant l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers : en particuliers en ne réutilisant pas site que des déblais ne présentant pas d'anomalie en composés volatils et en ne plaçant pas de sols impactés directement au contact des canalisations d'eaux potables ;*
- en ne portant pas atteinte à la qualité des eaux souterraines (pas de réutilisation de sols impactés à moins e 1,2 m au niveau des hautes eaux du site.*

*Afin de limiter les coûts d'évacuations hors site, la démarche proposée est de ne réutiliser sur site que des déblais de sols non ISDI ne présentant pas d'anomalie en composés volatils.*

*2 - l'évacuation de déblais hors site pour stockage ou traitement en filières adaptées (Biocentre, ISDND ou ISDD) :*

*Cette solution sera retenue pour les déblais de sols présentant une anomalie en composés volatils et pour les surplus de déblais qui ne pourront être réutilisés sur le site par manque de volume disponible.*

*Le surcoût généré par une évacuation de l'ensemble des déblais hors site en ISDND ou ISDD, en comparaison avec une évacuation en ISDI est estimé entre 75 et 91 K€HT.*

*Ce surcoût pourrait être abaissé à 68 à 82 k€HT en cas de réutilisation sur site de 65 m<sup>3</sup> de déblais non ISDI en remblai autour des fondations. »*

**Il résulte de ce plan de gestion que l'ensemble des coûts liés à la remise en état du site seront supportés exclusivement par l'ACQUEREUR.**

**Etant entendu que la réalisation d'un sous-sol au droit de la parcelle vendue est strictement interdite.**

## **ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

Les biens objets des présentes appartiennent à la SAMOA par suite de l'apport en nature qui lui en a été fait, avec d'autres biens et dans une plus grande contenance, en application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, par :

La COMMUNAUTE URBAINE de NANTES, Etablissement Public régi par les articles L 5215.1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège est à NANTES (44000), Tour Bretagne, identifié au SIREN sous le numéro 244 400 404,

Suivant acte reçu par Maître Pierre NEAU, Notaire sus-nommé, en date du 17 septembre 2004

Cet acte a fait l'objet d'une quittance réciproque par laquelle la COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES s'engageait à procéder au transfert de propriété du bien, objet dudit apport, en contrepartie de quoi la S.A.M.O.A. reconnaissait être remplie de ses droits issus de l'obligation pour elle d'exécuter la convention publique d'aménagement du 10 Septembre 2004.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de NANTES le 19 octobre 2004 volume 2004P, numéro 10651.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdites parcelles appartenait à la COMMUNAUTÉ URBAINE DE NANTES au moyen de l'acquisition faite de la société dénommée ALSTHOM FLUIDES ET MECANIQUE, Société Anonyme au capital de 7.500,00 euros, dont le siège est à PARIS (75795), 25 avenue Kléber, identifiée au SIREN sous le numéro 342 952 868 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Suivant acte reçu par Maître Pierre NÉAU, Notaire soussigné, avec la participation de Maître BURTHE-MIQUE, Notaire à PARIS (75340 PARIS CEDEX 7), 1 rue Montessuy, représentant l'ACQUEREUR, le 25 juin 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 4.497.246,00 €

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de NANTES, le 8 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6838. Reprise pour ordre de la vente susvisée la 6 octobre 2003 volume 2003D numéro 17599.

**ANTERIEUREMENT**, les parcelles anciennement cadastrées section DY numéros 21 et 152 (dont est issue la parcelle cadastrée section DY 198), appartenait à la société dénommée KLEBER GOUJON, pour les avoir reçues de :

La société ALSTHOM, société anonyme au capital de 863.576.750 francs, dont le siège social est à PARIS (75016), 38 avenue Kléber, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 552 074 445,

Aux termes du traité de fusion intervenu entre la société ALSTHOM et la société ACB par acte sous seing privé en date à Paris du 5 mai 1988, dont un original a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Luc MATTEI, Notaire à PARIS, le 28 juillet 1988, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTES le 22 mars 1989 volume 1989P numéro 2940.

Etant ici précisé qu'aux termes :

- d'une assemblée générale mixte en date du 30 juin 1988, il avait été décidé de modifier la dénomination sociale de la société pour devenir **ACB** au lieu de KLEBER GOUJON.
- d'une décision en date du 14 novembre 1994, il avait été décidé de modifier la dénomination sociale de la société pour devenir **GEC ALSTHOM ACB** au lieu de ACB.
- d'une assemblée générale extraordinaire en date du 2 juillet 1998, il a été décidé de modifier la dénomination sociale pour devenir **ALSTOM FLUIDES ET MECANIQUE** au lieu de GEC ALSTHOM ACB.

### DU CHEF DE LA SOCIETE ALSTHOM

Les parcelles cadastrées section DY numéros 21 et 152 appartenait à la société ALSTHOM, pour les avoir reçues de :

La société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE (A.C.B.), société anonyme au capital de 55.000.000 francs, dont le siège social est à Nantes (Loire-Atlantique), Prairie au Duc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro B 788 033 769,

Aux termes du traité de fusion intervenu entre la société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE et la société ALSTHOM suivant acte reçu par Me PASCAULT, Notaire à PARIS, le 14 janvier 1983, suivi d'un acte complémentaire reçu par Me PASCAULT, le 17 septembre 1985, le tout publié au premier bureau des hypothèques de NANTES le 3 janvier 1986, volume 1986P numéro 88.

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section DY numéro 152 provient de la réunion des parcelles cadastrées section DY numéros 42, 43, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 115, 134, 136, 137, 138, 139 et 140 par suite d'un procès-verbal de cadastre numéro 1287 en date du 6 septembre 1982, publié au premier bureau des Hypothèques de NANTES le 2 mai 1983, volume 5655 numéro 1.

### Du chef de la société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE

Concernant les parcelles cadastrées section DY numéros 21, 42, 43, 104, 108 et 109

Lesdites parcelles appartenait à la société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE pour les avoir reçues à titre d'apport de la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE, société anonyme au capital de 2.747.500 F., dont le siège social est à NANTES, Prairie au Duc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 55 B 176 et à l'INSEE sous le numéro 220 44 109 008.

Cet apport a fait l'objet d'un acte de dépôt de pièces reçu par Maître René JOUZEL, Notaire à NANTES, le 22 août 1972.

Une copie de cet acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de NANTES le 21 novembre 1972, volume 1158 numéro 6.

Concernant les parcelles cadastrées section DY numéros 105, 106 et 107

Lesdites parcelles appartenait à la société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE pour les avoir acquises de Madame Anne Marie Charlotte LONDE, sans profession, demeurant à NANTES, 33 rue Guibal, veuve en premier mariage et non remariée de Monsieur Alfred François CARDINAL, née à LIMOGES (Haute-Vienne), le 8 janvier 1990,

Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître Norbert RADOUX, Notaire à NANTES, le 17 novembre 1975.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 650.000 F. Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTES, le 25 novembre 1975, volume 2420 numéro 6.

Concernant les parcelles cadastrées section DY numéros 115, 136, 137, 138, 139

Lesdites parcelles appartenait à la société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE pour les avoir reçues à titre d'échange de la Ville de Nantes,

Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître Eric HAURAY, Notaire à NANTES, les 3 et 7 mai 1976.

Cet échange a eu lieu moyennant le versement par la société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE à la Ville de Nantes d'une soulte d'un montant de 274.320 F. correspondant à hauteur de 321.480 F. aux parcelles cédées à la société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTES le 24 juin 1976 volume 2667 numéro 2.

Concernant les parcelles cadastrées section DY numéros 134 et 140

Lesdites parcelles (alors qu'elles étaient cadastrées section DY numéros DY 44 et DY 103) appartenait à la société ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE pour les avoir acquises de la société FINANCIERE BRETAGNE, société anonyme au capital de 12.147.500 francs, ayant son siège social à NANTES, 17 rue Lanoue Bras de Fer, immatriculée au Registre du Commerce de NANTES, sous le numéro 55 B 176 et à l'INSEE sous le numéro 835 44 109 0020,

Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me René-Paul JOUZEL, Notaire à NANTES, le 23 décembre 1974.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 2.000.000 F., s'appliquant aux terrains à hauteur de 1.765.500 F. et aux constructions existantes sur lesdits terrains à hauteur de 234.500 F. Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTES, le 27 décembre 1974, volume 2061 numéro 3.

Etant ici précisé que :

- la parcelle cadastrée section DY numéro 134 provient de la division de la parcelle DY 44, ainsi qu'il résulte d'un échange constatant ladite division, publiée le 24 juin 1976, volume 2667 numéro 2,
- et que la parcelle cadastrée section DY numéro 140 provient de la parcelle cadastrée section DY numéro 103, laquelle est devenue section DY numéro 140, à la suite d'un acte de vente reçu le 10 janvier 1978 par Me BRIGEON, Notaire à NANTES, publié au premier bureau des Hypothèques de NANTES le 24 mars 1978 volume 3353 numéro 7.

Du chef de Madame CARDINAL

Les parcelles cadastrées section DY numéros 105, 106 et 107 appartenait à Madame CARDINAL par suite des faits et actes suivants :

A – Originairment, ledit ensemble immobilier appartenait, savoir :

Partie, en propre à Monsieur Alfred CARDINAL, par suite de l'adjudication qui en avait été prononcée à son profit, sous le nom de Me PALLARD, Avoué, qui lui en a passé déclaration immédiatement aux termes d'un jugement rendu à l'audience des criées du Tribunal de Nantes, le 26 novembre 1912.

Cette adjudication a eu lieu :

1°) en exécution d'un jugement rendu contradictoirement entre :

- Monsieur Arthur TREBUCHET, Industriel, demeurant à NANTES, Quai de la Fosse, numéro 83, ayant agi à cause de la Communauté de biens réduite aux acquêts, ayant existé entre lui et Marguerite Marthe Victoire GIRON, sa femme décédée, à cause de ses droits, créances et reprises, et comme usufruitier légal.

- Monsieur Claude LIANCOUX, Arbitre de Commerce, demeurant à NANTES, Rue Guépin numéro 2, ayant agi au nom et comme liquidateur judiciaire de Monsieur TREBUCHET, et pour l'autoriser et l'assister en cas de besoin. Demandeur ayant procédé sous la constitution de Me REGEREAU, Avoué près le Tribunal Civil de NANTES, demeurant dite Ville, Rue Franklin, numéro 2.

- Monsieur Gabriel PIRON, Représentant de commerce, demeurant à NANTES, Rue Saint Pierre, numéro 6, ayant agi au nom et comme subrogé-tuteur faisant fonction de tuteur du mineur Henri TREBUCHET, en raison de l'opposition d'intérêt existant entre ledit mineur et Monsieur TREBUCHET, son père. Défendeur procédant sous la constitution de Me LASUE, Avoué près le Tribunal Civil de NANTES, demeurant dite Ville, Rue de l'Echelle, numéro 1,

- Et en présence de Monsieur Georges TREBUCHET, demeurant à NANTES, rue Bergère, pris en sa qualité de subrogé-tuteur ad'hoc du mineur Henri TREBUCHET.

Ledit jugement ordonnant la liquidation et le partage de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur Arthur TREBUCHET et Madame Marguerite, Marthe, Victoire PIRON, épouse de Monsieur TREBUCHET.

Et préalablement à ces opérations qu'il soit procédé à l'Audience des Criées du Tribunal Civil de NANTES, à la vente aux enchères publiques au plus offrant, et dernier enchérisseur des immeubles indivis dépendant desdites communauté et succession.

2°) Sur le cahier des charges dressé par Me REGEREAU, Avoué près le Tribunal Civil de Première Instance de Nantes, à la date du 25 juin 1912, et déposé à la date du 2 juillet 1912 au Greffe dudit Tribunal.

3°) Après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par les articles 696 et 699 du Code de Procédure Civile pour les ventes de cette nature.

Elle a été prononcée au profit de Monsieur Alfred CARDINAL, moyennant le prix principal de 43.600 F., outre le paiement des frais préalables d'adjudication s'élevant à la somme de 200.602,51 F.

La grosse du jugement d'adjudication a été transcrite au bureau des Hypothèques de NANTES, le 7 janvier 1913, volume 2572 numéro 7.

Monsieur Alfred CARDINAL s'est libéré des frais préalables mis à sa charge et du prix principal d'adjudication, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me POTRON, Notaire à NANTES, prédécesseur immédiat de Me Norbert RADOUX, le 28 mars 1922, contenant quittance par Messieurs PALLARD et TREBUCHET au profit de Monsieur Alfred CARDINAL.

D'un certificat délivré par Monsieur le Conservateur au bureau des Hypothèques de NANTES, à la date du 9 juin 1922, il résulte que l'immeuble était libre de tout privilège immobilier.

Et le surplus, à Monsieur et Madame CARDINAL-LONDE, comme dépendant de la communauté ayant existé entre eux, pour avoir été acquis de :

Monsieur André François Lionnel GAILLARD, Banquier, et Madame Marie Joséphe Françoise Théotiste COCHARD, son épouse, demeurant ensemble à NANTES, Boulevard Gabriel Guist'hau numéro 42.

Aux termes d'un acte reçu par Me CHABIRAND, Notaire à NANTES, prédécesseur immédiat de Me RADOUX, et Me REGENT, Notaire à NANTES, le 29 décembre 1950.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 1.700.000 F., sur lequel prix les acquéreurs avaient payé comptant la somme de 700.000 F. Quant à la somme de 1.000.000 F., formant le solde du prix de ladite vente, les acquéreurs s'étaient obligés conjointement et solidairement entre eux, à la payer aux vendeurs, ou pour eux à leur mandataire authentique, porteur de la grosse dudit acte, ce qui avait été accepté par Monsieur et Madame GAILLARD, en deux fractions égales de 500.000 F., les 31 mars et 31 juin 1951, sans intérêts jusqu'à ces échéances.

Sur leur état-civil, les vendeurs avaient déclaré audit contrat :

- Qu'ils étaient mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me ROUSSEAU-DUMARCET, le 6 août 1919, lequel contrat ne contenait aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi ou de remploi de ses biens propres.
- Qu'ils ne remplissaient pas et qu'ils n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale.
- Qu'ils n'avaient jamais été en état de faillite, d'interdiction ou de liquidation judiciaire, ni pourvus d'un conseil judiciaire, et n'avaient pas demandé à bénéficier des dispositions de la loi du 25 août 1937, instituant en faveur des débiteurs commerçants ou artisans le règlement amiable homologué.
- Qu'ils n'étaient pas touchés par les dispositions des lois et ordonnances en vigueur sur les profits illicites, et l'indignité nationale, et n'étaient pas susceptibles de l'être.
- Et que jusqu'audit jour, ils n'avaient pas fait l'objet d'aucune citation devant une commission de confiscation de profits illicites.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au bureau des Hypothèques de NANTES, le 19 janvier 1951, volume 5926 numéro 31, et inscription d'office a été prise le même jour à la garantie du paiement du solde du prix.

L'état qui a été délivré sur cette transcription était négatif d'inscription et de transcription du chef des vendeurs.

Il est fait observer que Monsieur et Madame CARDINAL, acquéreurs, se sont libérés du solde du prix aux dates convenues et que l'inscription d'office sus énoncée est devenue caduque, faute d'avoir été renouvelée.

#### B – Décès de Monsieur CARDINAL

Monsieur Alfred François CARDINAL, en son vivant industriel, né à NANTES le 22 août 1883, époux en unique mariage de Madame Anne Marie Charlotte LONDE, est décédé en son domicile à NANTES, rue Guibal numéro 33, le 27 octobre 1962, laissant Madame Anne Marie Charlotte LONDE, son épouse survivante :

- commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DESSOLIAIRE, Notaire à NANTES, le 5 juillet 1920,
- et légataire universelle en toute propriété de tous les biens composant sa succession en vertu de son testament olographe en date à NANTES du 30 novembre 1943, déposé au rang des minutes de Me CHABIRAND, Notaire à NANTES, le 7 novembre 1962, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTES contenue en son procès-verbal de description dudit testament en date du 7 novembre 1962.

Lequel legs a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Monsieur CARDINAL n'ayant laissé à sa survivance aucun héritier réservataire, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me CHABIRAND, Notaire susnommé, le 21 novembre 1962.

Il est fait observer que Madame CARDINAL a été envoyée en possession du legs universel à elle fait, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTES, en date du 11 décembre 1962, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Me CHABIRAND, Notaire susnommé, suivant acte à son rapport en date du 27 décembre 1962.

Etant ici précisé que l'attestation de propriété prescrite par l'article 29 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, a été dressé après ce décès par Me CHABIRAND, Notaire susnommé, suivant acte à son rapport du 12 août 1963, et qu'une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de NANTES, le 27 septembre 1963, volume 9216 numéro 13.

#### DU CHEF DE LA VILLE DE NANTES

Les parcelles cadastrées section DY numéros 115, 136, 137, 138, 139 appartenait à la Ville de NANTES comme dépendant du Domaine Public et pour en avoir eu la jouissance paisible, publique non équivoque et non interrompue à titre de propriété pendant plus de trente ans, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le Sénateur Maire de la Ville de Nantes, le 15 avril 1976.

#### Du chef de la SOCIETE FINANCIERE DE BRETAGNE

Les parcelles cadastrées section DY numéros DY 44 et DY 103 appartenait à la SOCIETE FINANCIERE DE BRETAGNE par suite des faits suivants :

1. Partie soit une contenance de 176 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section DY numéro 44

Ledit immeuble appartenait à la SOCIETE FINANCIERE DE BRETAGNE pour l'avoir acquis de :  
Monsieur TREBOUVIL Joseph Julien Louis, employé du port, époux contractuellement séparé de biens de Madame MICHEL Jeanne Marie Renée, demeurant à NANTES, 51 rue de la Tour d'Auvergne, né à CHOLET le 27 juin 1927,

Aux termes d'un acte reçu par Maître JOUZEL, Notaire à NANTES, le 18 janvier 1971,  
Moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de NANTES le 4 février 1971, volume 494, numéro 18.

Un état délivré le même jour par Monsieur le Conservateur a révélé deux inscriptions qui ont été radiées depuis.

2. Et le surplus, soit une contenance de 3.477 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section DY numéro 44, et la parcelle cadastrée section DY numéro 103

Lesdits immeubles appartenait à la SOCIETE FINANCIERE DE BRETAGNE pour les avoir reçus à titre d'apport de la société ATELIERS ET CHANTIERS DE NANTES (BRETAGNE-LOIRE), société anonyme au capital de 16.000.000 F. dont le siège social est à NANTES, Prairie au Duc, immatriculée au Registre du Commerce de NANTES, sous le numéro 62 B8,

Aux termes d'une convention de fusion passée entre la société ATELIERS ET CHANTIERS DE FRANCE (BRETAGNE-LOIRE) et la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE, en vertu d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 17 octobre 1966, et déposé au rang des minutes de Me JOUZEL, Notaire à NANTES, le 23 novembre 1966, aux termes duquel il a été convenu que la société ATELIERS ET CHANTIERS DE NANTES (BRETAGNE-LOIRE) apporterait à la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE, tous les biens mobiliers et immobiliers composant son actif à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1966 et que cet apport aurait lieu moyennant la prise en charge par la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE de la totalité du passif de la société « ATELIERS ET CHANTIERS DE NANTES (BRETAGNE-LOIRE).

En représentation de cet apport, il avait été convenu d'attribuer aux divers actionnaires de la société ATELIERS ET CHANTIERS DE NANTES (BRETAGNE-LOIRE) 22.000 actions de 50 F. chacune, à créer par la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE à titre d'augmentation de capital, sur lesquelles 17.050 actions devaient être attribuées à la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE à raison de la participation dans la société ATELIERS ET CHANTIERS DE NANTES (BRETAGNE-LOIRE).

Observation étant ici faite que la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE ne pouvant posséder ses propres actions a renoncé à ses droits dans l'augmentation de capital susvisée ; de telle sorte qu'en représentation des apports nets effectués par la société ATELIERS ET CHANTIERS DE NANTES (BRETAGNE-LOIRE), il ne serait procédé qu'à une augmentation de capital de 247.500 F., par voie de création de 4.950 actions nouvelles de 50 F. chacune ; cette convention ne devant être définitive qu'après approbation des assemblées générales extraordinaires des associés.

Lesdits apports ont été approuvés par délibération de l'assemblée générale extraordinaire de la société ATELIERS ET CHANTIERS DE NANTES (BRETAGNE-LOIRE) du 24 novembre 1966 et par une délibération de l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE du 24 novembre 1966, et par délibération de l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE FINANCIERE ET INDUSTRIELLE DES ATELIERS ET CHANTIERS DE BRETAGNE du 30 décembre 1966, dont les procès-verbaux de délibérations ont été déposés au rang des minutes de Me JOUZEL, Notaire à NANTES, le 12 janvier 1967.

Une expédition de l'acte de dépôt de convention de fusion et de l'acte de dépôt des diverses assemblées a été publiée au bureau des Hypothèques de NANTES, le 18 avril 1967, volume 10.965 numéro 1.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

Elles attestent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

De plus, en application de l'article 1112-1 du même Code, les parties affirment que toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, et reconnaissent que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

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 en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège social.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

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

### **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 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**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et 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 en ce qui concerne la personne morale immatriculée dénommée S.A.M.O.A. SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA METROPOLE OUEST ATLANTIQUE au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de NANTES, et en ce qui concerne la personne morale non immatriculée dénommée L'UNIVERSITE DE NANTES au vu de ses statuts et atteste qu'elle n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le décret numéro 73-314 du 14 mars 1973, modifié.

### **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.

### **RECAPITULATIF DES ANNEXES**

TYPE D'ANNEXES	référence (Page -titre)
----------------	----------------------------

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.