

CADRE DE LA CESSION A VENIR

Les biens objets du présent AMI font l'objet d'un portage par l'EPF Bretagne.

L'EPF Bretagne sera assisté par l'étude notariale GESTIN LE GALL NICOLAS NOTAIRES ASSOCIES (Me Nicolas) à Brest dans le cadre de cette cession.

A l'issue du processus de sélection, si ce dernier est fructueux, une promesse synallagmatique de vente sera signées dans les quatre mois de la désignation du Lauréat/groupement.

Pour rappel, l'EPF est assujetti à la TVA et la revente sera donc soumise à la TVA Immobilière. Il est demandé à l'opérateur de remettre **une offre HT, en sachant que la TVA sera à prendre en charge par l'opérateur dans le cadre du paiement du prix de cession.**

Le versement d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 10 % du prix de vente des terrains sera exigé le jour de la signature de la promesse de vente. Cette indemnité d'immobilisation sera conservée par l'EPF Bretagne en cas de non-réitération par acte authentique de la promesse dont les conditions suspensives auraient été réalisées.

La promesse synallagmatique à établir reprendra la description du programme immobilier présenté par le Lauréat, le calendrier de l'opération et comportera notamment les clauses de revente suivantes, présentées ici succinctement. Elles feront l'objet d'un développement plus complet dans la future promesse de vente pour préciser leurs portées ainsi que les sanctions en cas de non-respect de ces dernières :

COMPLEMENT DE PRIX EN CAS DE DEPASSEMENT DE PROGRAMME:

◆ **Obligation de l'acquéreur** : si, dans un délai de 10 ans à compter du transfert définitif de propriété, le Lauréat/le groupement a réalisé une surface une surface de plancher supérieure à celle déterminée dans sa réponse à l'appel d'offre, il serait redevable d'un complément de prix calculé sur la base des charges foncières exprimées dans son offre, par type de produits (libres, accession maîtrisée, commerce).

◆ **Preuve**: remise d'une attestation d'achèvement des travaux maître d'œuvre détaillant les surfaces réalisées dans le programme.

◆ **Limite** : il n'y aura lieu à aucune indemnité ni de diminution du prix au profit du Lauréat/le Groupement pour le cas où celui-ci ne réaliserait pas la totalité du programme ci-dessus.

◆ **Mise en œuvre** : Ce complément de prix sera constaté aux termes d'un acte complémentaire à établir aux frais du Lauréat/du Groupement et sera versé à l'EPF Bretagne ou, après l'expiration de la convention opérationnelle en date du 25/05/2028, à la Commune de Gouesnach

CLAUSE ANTI-SPECULATIVE POUR LES LOGEMENTS EN ACCESSION MAITRISEE :

◆ **Objet de la clause**: Le Lauréat veillera et ce, pendant les 15 années qui suivent la signature du transfert de propriété à intervenir entre lui et l'EPF Bretagne, à ce que son ou ses sous-acquéreur(s), ne réalise(nt) pas de plus-values lors de la revente des biens édifiés sur le BIEN objet des présentes, de façon à préserver lesdits biens de la spéculation immobilière. En cas de revente de son logement dans un délai de quinze (15) ans décompté de la signature de l'Acte de vente, le sous-acquéreur sera redevable d'une indemnité financière correspondant à tout ou partie de la plus-value qu'il aura réalisée.



◆ Mise en œuvre: obligation pour le Lauréat ou ses ayants-droits d'avoir inséré la clause anti-spéculative dans tous les actes de revente avec des sous-acquéreurs.

◆ Sanction: Faute pour le Lauréat (ou ses ayant-droit) d'avoir inséré la clause anti-spéculative dans tous les actes de reventes conclus avec des sous-acquéreurs, le Lauréat (ou ses sous-acquéreurs) devra verser à l'EPF Bretagne une somme égale à DIX POUR CENT (10 %) du prix de revente hors taxe du logement.

SANCTIONS ET PENALITES EN CAS DE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS RELATIFS AU PROJET

Clause résolutoire :

◆ Objet de la clause: pas de démarrage significatif des travaux dans les deux ans (2 ans) du transfert définitif de propriété au profit du Lauréat.

◆ Mise en œuvre/levée de la clause: la remise par le Lauréat à l'EPF Bretagne ainsi qu'à la Collectivité d'une attestation d'achèvement des fondations et/ou terrassement établie par le maître d'œuvre ou d'une garantie financière d'achèvement des travaux extrinsèque au sens de l'article R 261-21 CCH.

◆ Sanction: résolution de l'acte de vente après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 6 mois.

Clause anti-spéculative en cas de non réalisation du Projet et de revente des Biens :

◆ Objet de la clause: Les BIENS ne pourront être cédés par le Lauréat qu'après réalisation du Projet ; ces dispositions ne sont toutefois pas applicables en cas de mise en copropriété ou en cas de vente d'immeuble à construire dès lors que ces opérations sont préalables à la réalisation du Projet.

◆ Mise en œuvre: Le lauréat devra aviser l'EPF ou la commune de ses intentions de revendre tout ou partie du BIEN par lettre recommandée avec avis de réception et au moins 3 mois préalablement à la signature de toute promesse de vente. L'EPF Bretagne pourra, jusqu'à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la signature des présentes, imposer que les BIENS soient cédés à la collectivité signataire de la convention opérationnelle. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par ces dispositions jusqu'à l'expiration du délai de 10 ans courant à compter de la signature du présent Acte de vente.

◆ Sanction: Le Lauréat sera redevable vis-à-vis du VENDEUR d'une pénalité correspondant à 10 % du prix de vente hors taxes du bien, exigible dans les 6 mois de la signature de l'acte de revente du Lauréat. De plus, si à l'occasion de cette revente, Le Lauréat réalise une plus-value, la moitié de cette plus-value sera reversée à la commune de Gouesnach. **Cette sanction pourra être cumulée avec la clause pénale stipulée ci-après.**

Clause Pénale en cas de non réalisation du Projet dans les 5 ans du transfert de propriété :

◆ Objet de la clause: si, dans les 5 ans de la signature de l'acte de Vente, Le Lauréat/Acquéreur, malgré mise en demeure de satisfaire aux critères du projet sur le périmètre opérationnel de la convention du 03/06/2021, n'y a pas satisfait ou a fait du bien vendu un usage manifestement incompatible avec le respect desdits critères.



♦ Mise en œuvre L'EPF Bretagne disposera d'un délai de 2 ans courant à compter de l'expiration du délai susvisé de 5 ans, pour mettre Le Lauréat/Acquéreur en demeure de s'exécuter et d'actionner la présente clause pénale.

♦ Sanction: A titre de clause pénale, 10 % du prix de vente hors taxes du bien objet des présentes, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, remboursement de la minoration éventuellement accordée par l'EPF Bretagne et remboursement le cas échéant, de la subvention complément de prix apportée par la commune de Gouesnach.

Etudes des sols et Convention entre les parties

Le VENDEUR a procédé concernant les sols et les bâtiments :

- A l'étude historique et documentaire
- aux sondages de sols préconisés suite à l'étude historique et documentaire
- à un diagnostic structure nécessaire à la démolition totale
- Au diagnostic environnemental des sols BURGEAP

de manière à déterminer l'état du BIEN (bâti, sol, sous-sol) objet des présentes.

Ces rapports et diagnostics sont ci-annexés.

- Il résulte notamment du rapport BURGEAP du 01/06/2023 Ref : 1016663-01/ LB2700214 les éléments suivants concernant le site hors parcelle AA 545 :

« Résultats des investigation menées en mars 2023 :

- l'absence d'impact en polluant organique (hydrocarbures ou PCB) ;
- des dépassements ponctuels de la valeur de bruit de fond de l'INRA en cadmium (sondage S5) et en zinc (sondages S4 à S6) ;
- des dépassements généralisés des valeurs de bruit de fond de l'INRA en cuivre sur la totalité des sondages (idem en 2021).
- Néanmoins, les teneurs relevées sont du même ordre de grandeur que ceux du bruit de fond retenu. D'après le retour d'expérience de GINGER BURGEAP, les concentrations mesurées sont considérées compatibles avec l'usage projeté (logements collectifs et espaces verts non privatifs sans fruitiers ni potagers).

Recommandations, scénarios de gestion envisageables :

Sur la base des résultats obtenus à l'issue des investigations de diagnostic complémentaire réalisées le 24/03/2023, et en l'absence d'impact significatif relevé dans les sols, le site étudié apparaît compatible avec l'usage futur sans mesure de gestion (usage projeté d'habitat collectif avec espaces verts non privatifs).

Dans le cas où l'aménagement du site étudié nécessiterait d'évacuer des sols, ces matériaux sont considérés comme compatibles avec leur évacuation en installation de stockage de déchets inertes (ISD-Inertes) sous réserve d'acceptation des filières pressenties.

De plus, rappelons que 2 cuves enterrées ayant contenu du fioul (capacités estimées à 3-4 m³) sont présentes sur site. Dans le cadre de travaux de déconstruction / réaménagement, il est recommandé la vidange, le dégazage et l'extraction de ces installations. Si besoin, les sols / matériaux encaissants et présentant des impacts devront être excavés et évacués en filière adaptée.

Dans tous les cas, des analyses (C10C40, HAP, BTEX) de sols échantillonnés en fonds et flancs



de fouilles sont recommandées, afin de réaliser la réception environnementale de ces travaux. »

- Il résulte notamment du rapport BURGEAP du 04/09/2023 Réf : R1050382-01 / LB2700316 / CV_LB0000726 les éléments suivants concernant la parcelle AA 545 :

« Dans la perspective de son réaménagement, l'EPF BRETAGNE souhaite acquérir pour le compte de la Mairie, une zone de stationnement aérien localisée au 10, place de l'Odéon sur la commune de GOUESNAR (29).

Le site d'une surface de 1 280 m² est composé de la parcelle n°545 en section AA.

Le projet d'aménagement n'est pas précisément défini à ce stade. Il devrait correspondre à la construction de logements collectifs, voire de maisons individuelles groupées (avec jardins privés).

Une étude historique et de vulnérabilité des milieux, réalisée par GINGER BURGEAP en mai 2023 (rapport référencé R1026755-01 du 05/05/2023), n'a pas relevé de sources potentielles de pollution (usage de pâture/culture agricole jusqu'aux années 1970, puis aménagement du parking aérien en enrobé). Seule la présence de remblai dont la qualité environnementale n'est pas connue, est susceptible d'avoir impacté le site étudié.

Dans le cadre du diagnostic de pollution mené en juillet 2023 et pour le compte de l'EPF BRETAGNE, 4 sondages ont été réalisés au droit du site étudié, par la société SOCOTEC. Ces sondages ont été réalisés à l'aide d'un carottier battu jusqu'à 2 m de profondeur.

D'un point de vue lithologique, les investigations mettent en évidence des limons bruns, plus ou moins argileux, et d'environ 1 m d'épaisseur, puis des limons bruns et plus ou moins sableux. Aucune venue d'eaux souterraines n'a été identifiée jusqu'à 2 m de profondeur, en juillet 2023.

Sur la base des investigations menées en juillet 2023, les résultats d'analyses sur les sols ont principalement montré :

- *en métaux sur brut : seulement des dépassements des valeurs de référence (teneurs de même ordre de grandeur)*
- *en cuivre et zinc, ainsi qu'en nickel dans les sols profonds (entre 1 et 2 m de profondeur) ;*
- *des traces en hydrocarbures (teneurs entre 18,9 et 34,2 mg/kg en indice C10-C40) ;*
- *des teneurs en solvants chlorés/halogénés (COHV) et polychlorobiphényles (PCB) inférieures aux limites de quantification ;*
- *sur éluat : des teneurs inférieures aux critères établis pour l'acceptation en ISD-Inertes (selon l'Annexe II de l'Arrêté du 12/12/2014).*

Selon les résultats obtenus dans le cadre des investigations de juillet 2023, l'état environnemental des sols au droit du site étudié (parcelle AA545) est considéré compatible d'un point de vue sanitaire, avec l'usage d'habitat collectif ou individuel associé à des jardins privés. »

Le VENDEUR :

- fera procéder uniquement aux travaux suivants : Désamiantage, déplombage, déconstruction des bâtiments présents sur le site ;
- vidange, dégazage et évacuation des cuves à fioul, puis analyse (C10C40, HAP, BTEX) des sols échantillonnés en fond et flancs de fouilles et évacuation des terres non compatibles avec l'usage futur d'habitat au droit des cuves à fioul.

Au regard des diagnostics et des travaux effectués, le VENDEUR ne peut se prononcer sur la compatibilité du bien avec le projet de l'ACQUEREUR, les diagnostics ayant été réalisés sans connaissance de ce projet.



L'ACQUEREUR reconnaît avoir pleinement connaissance et être parfaitement informé, dans les conditions requises par la loi, de la situation du BIEN, des activités précédemment exercées sur le BIEN et des risques de pollution du BIEN (bâti, sol, sous-sol et des eaux souterraines et d'une manière générale des dangers et inconvénients quant à une éventuelle présence de pollution sur le BIEN.

Le VENDEUR déclare qu'il ne peut s'engager sur la compatibilité ou l'incompatibilité du BIEN avec le projet envisagé qu'au regard des éléments précités. Aussi, en cas d'incompatibilité actuelle, ou en cas de découverte ultérieure de pollution sur le bien, l'ACQUEREUR assumera seul et sans recours de quelle que nature que ce soit contre le VENDEUR, la mise en compatibilité environnementale du bien avec le projet qu'il poursuit ainsi que toute transformation du bien vendu (bâti, sol ou sous-sol) nécessaire à la réalisation du projet qu'il poursuit et fera son affaire personnelle de l'état du bien (bâti, sol, sous-sol) et de toute pollution révélée par les documents portés à sa connaissance et/ou découverte ultérieurement.

L'ACQUEREUR reconnaît qu'en cas de changement de destination du projet prévu sur le BIEN il portera la conséquence des nouvelles charges financières.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu son attention attirée sur le fait que les terres qui seraient excavées, et qui se révéleraient polluées, sont susceptibles de devenir des déchets.

Par suite de ces déclarations, l'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu une information suffisante et prend l'ensemble immobilier vendu dans son état actuel.

Pour la parfaite compréhension de la présente clause sont annexés les documents suivants :

- Etude historique et documentaire du site hors parcelle AA 545 Réf. BURGEAP : CSSPLB204759 / RSSPLB10969 -01 [Rapport ph1 Gouesnach.pdf](#)
- Etude historique et documentaire de la parcelle AA 545 Réf. BURGEAP : R1026755-01 / LB2700273 / CV_LB0000646 [Rapport ph1 Gouesnach terrain Le Nader pkg.pdf](#)
- Diagnostic environnemental des sols BURGEAP du 13/04/2020 [RSSPLB11943 EPFB-Gouesnach DIAG.pdf](#) comprenant en annexe le rapport de la première campagne de sondage réalisée par EGIS (rapport daté du 03/03/2021).
- Diagnostic environnemental des sols BURGEAP du 01/06/2023 Ref : 1016663-01/ LB2700214 [Phase 2 Bis sondages compl juin 2023.pdf](#)
- Diagnostic environnemental des sols BURGEAP du 04/09/2023 Réf : R1050382-01 / LB2700316 / CV_LB0000726 [Phase 2 Ter EPFB Parking-Gouesnarch-29 Ph2.pdf](#)
- Rapport sondages de sols préconisés suite à l'étude historique et documentaire Rapports SO-COTEC références : E14Q523401 du 09/05/2023 ; [GOUESNAC'H- Investigations sur les sols So-cotec.pdf](#)
- Diagnostic structure nécessaire à la démolition totale : Rapport SERTCO ; SO35.21.0041-DIAG-/-RAPPORT-001-A [21.0041.SO35 - DIAG STRUCT Gouesnach.pdf](#)

Conformément aux dispositions de l'article 1643 du Code civil, le VENDEUR ne sera pas tenu des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les ouvrages subsistants et notamment les vices liés à l'existence éventuelle de pollution. Toutefois le VENDEUR ne pourra pas invoquer le bénéfice de la présente clause s'il est professionnel de l'immobilier sauf à l'encontre d'un acquéreur professionnel de même spécialité.

