

DEPARTEMENT DE L'ILLE ET VILAINE



## ZAC Atalante ViaSilva

**Maître d'ouvrage : Rennes Métropole**

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE :

- DOCUMENTS D'INCIDENCES AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 A L.214-6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT
- DEMANDE DE DEROGATIONS A L'INTERDICTION D'ATTEINTE AUX ESPECES ET HABITATS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.411-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT



Secteur Champs blancs



Rue du Chêne Germain



Secteur Orange

**VILLE & TRANSPORT**  
**DIRECTION REGIONALE OUEST**  
Espace bureaux Sillon de Bretagne  
8 avenue des Thébaudières  
CS 20232  
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX

Tel. : 02 28 09 18 00  
Fax : 02 40 94 80 99



Ville & Transport  
Direction Régionale Ouest  
Espace bureaux Sillon de Bretagne  
8 avenue des Thébaudières – CS 20232  
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX  
Tél. : 02 28 09 18 00  
Fax : 02 40 94 80 99

N° Affaire	4-53-1342	Etabli et vérifié par
Date	OCTOBRE 2017	H. LUCIEN
Indice	A	

## **PIECE 5 : ETAT DU FONCIER**

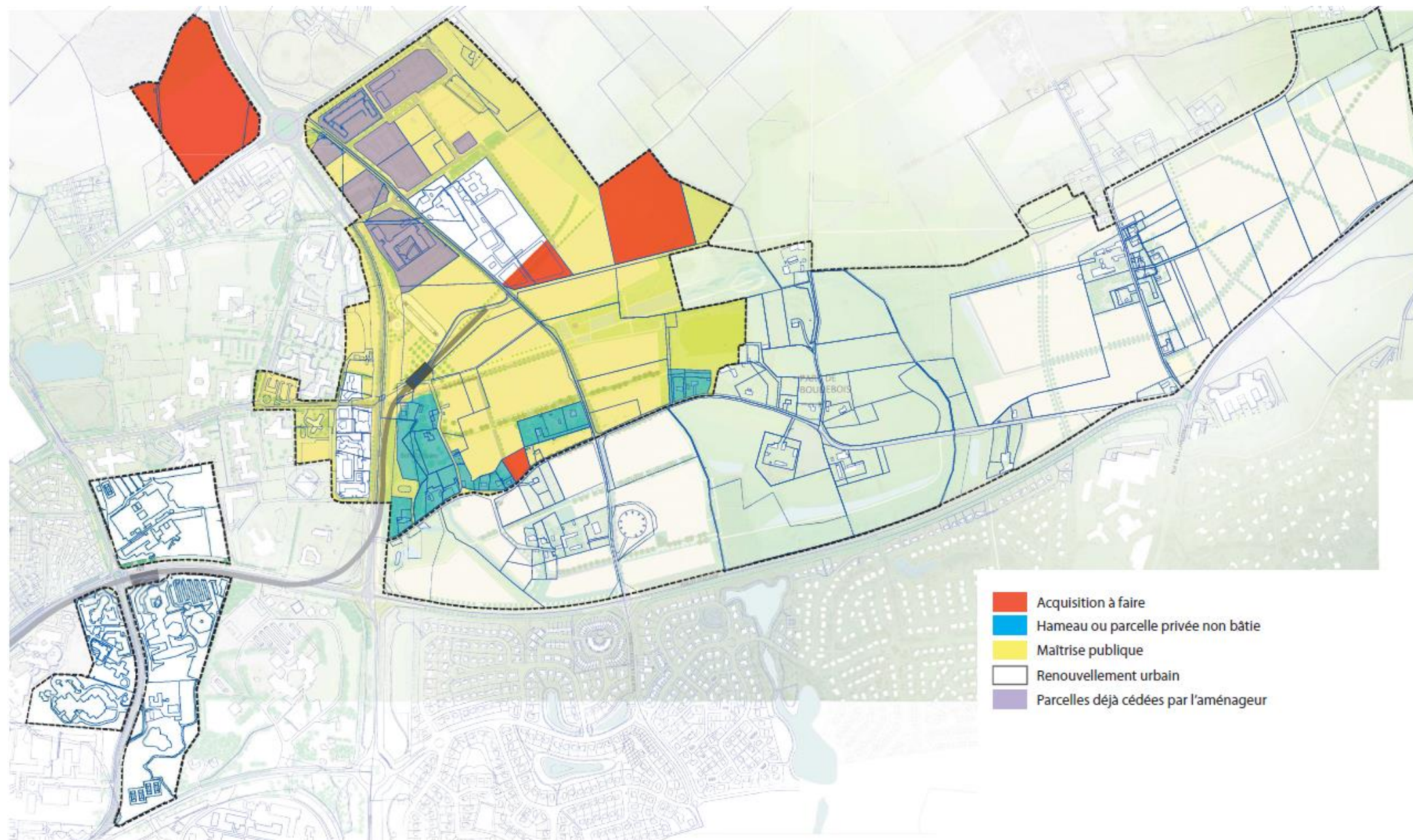


En lien avec les aménagements existants sur le périmètre de la ZAC, une partie du foncier est liée aux activités présentes.

Quelques parcelles restent à maîtriser pour le Maître d'Ouvrage.

Les hameaux ou parcelles individuelles associées sont des propriétés privées.

Concernant les terrains vierges, la majorité d'entre eux sont de maîtrise publique ou seront cédés par l'aménageur.



**Fig. 1. Etat des propriétés foncières (Devillers et associés, 2016)**

Conformément à l'article R.181-13, la présente pièce justifie la maîtrise publique des parcelles présentées sur la carte page précédente.



Jean-François PIRAULT  
Jean-Louis LE QUINTREC  
Laurent BERNADAC  
Notaires Associés

Le 4 septembre 2014

Affaire suivie par : Laurent BERNADAC  
N/Réf :  
LB/EH A 1853

**ATTESTATION**

JE SOUSSIGNE  
Maître Laurent BERNADAC, notaire à CESSON SEVIGNE, atteste qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le 28/07/2014, il a été procédé au **TRANSFERT D'UNE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT** par :

La société dénommée **TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DU BASSIN RENNAIS**, par abréviation « **TERRITOIRES** » société anonyme d'Economie Mixte, au capital de 2.799.180,00 euros, dont le siège social est à RENNES (35200), FRANCE, Immeuble Agora - 4ème étage 1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz -, identifiée sous le numéro SIREN 579200825 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de RENNES.

**Au profit de :**  
La **SPLA VIASILA**, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 800.000 €, dont le siège social est situé à Rennes (35200), 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro B 791 226 970,

Audit acte il a été convenu ce qui suit:

**« 1°) TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**  
La reprise par la société **VIA SILVA**, des opérations d'aménagement de la ZAC "LES CHAMPS BLANCS", emporte, à la date de ce jour mutation de propriété pour tous les biens et droits immobiliers compris, directement ou non, dans le périmètre desdites conventions publiques d'aménagement.

Le représentant de la Société **TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT** déclare que, dans le cadre de son opération d'aménagement, sa société a acquis les biens ci-après désignés.

**DESIGNATION DES BIENS TRANSMIS**  
Commune de **CESSON SEVIGNE (35510)**, ZAC Les Champs Blancs :

Les divers biens et droits immobiliers sis audit lieu, figurant au cadastre de la commune sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
BC	75					7
BC	210				1	04
BC	211					5
BC	214				9	21
BC	215				1	14
BC	217					3
BC	218				17	68
BC	219					83
YB	65					19
YB	76				10	57
YB	115				21	12
YB	116				57	51
YB	117				4	36
YB	118					1
YB	119				7	99
YB	120				26	62
YB	85			4	70	16
YB	95				1	14
YB	97				67	60
YB	99			2	49	39
YB	100					2
YB	102					9
YC	12			1	63	70
YC	14			3	06	50
YC	15			2	18	70
YC	138				8	00
YC	170					22
YC	180				5	67
YC	183			2	37	38

Elude membre d'une association agréée.

28 B rue de Rennes - BP 61232 - 35512 CESSON-SEVIGNE Cedex | Tél. 02 99 83 83 83 - Fax : 02 99 83 21 90 - email : scp35510@notaires.fr  
SCP Titulaire d'un Office Notarial - RCS Rennes D 777 662 271 | Successeur de M<sup>rs</sup> René RIMASSON, Daniel LE BIHAN et Jean-Paul GROSSE

28 B rue de Rennes - BP 61232 - 35512 CESSON-SEVIGNE Cedex | Tél. 02 99 83 83 83 - Fax : 02 99 83 21 90 - email : scp35510@notaires.fr  
SCP Titulaire d'un Office Notarial - RCS Rennes D 777 662 271 | Successeur de M<sup>rs</sup> René RIMASSON, Daniel LE BIHAN et Jean-Paul GROSSE



YC	223			45	34	
YC	231			12	79	
YC	232			39	81	
YC	234			10	12	26

... »

**« DECLARATIONS FISCALES – DISPENSE DE PAIEMENT DE LA TVA**

Pour les besoins du calcul de la contribution de sécurité immobilière, les immeubles inclus dans la présente transmission universelle sont évalués à la somme de HUIT CENT QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (880.444,23€) auxquels s'ajoutent les indemnités de emploi, soit un total de NEUF CENT SOIXANTE ET UN MILLE QUATRE CENT QUARANTE-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (961.442,90€), étant ici précisé que cette valorisation correspond à la valeur nette de reprise telle que définie au bilan des ZAC, sans surcoût ni mouvement de fonds supplémentaires.

Il est ici rappelé aux parties les dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, savoir :

« Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A. »

Il résulte également d'une instruction administrative numéro 50 en date du 20 mars 2006 publiée au Bulletin Officiel des Impôts sous la référence 3-A-6-06 et d'un en vertu d'un courrier de la Direction Générale des Finances Publiques en date à RENNES du 10 janvier 2014, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention que : « Aux termes de l'instruction administrative du 20 mars 2006 (BOI 3A-6-06), cette notion peut recouvrir le transfert d'un fonds de commerce, une partie autonome d'entreprise ou une partie d'une entreprise susceptible de poursuivre une activité économique autonome. Le bénéficiaire du transfert est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise sous une forme ou sous une autre. Il est précisé dans l'instruction que les transferts de biens opérés lors de changement de mode de l'exploitation des services publics sont considérés comme des transmissions d'universalités dès lors qu'elles reviennent entre deux assujettis redevables de la TVA.

Au cas particulier, au regard des éléments apportés, la reprise de l'ensemble des droits et obligations par le nouveau concessionnaire la SPLA ViaSilva dans ses relations avec le cédant la SEM Territoires & Développement mais également vis-à-vis des tiers s'analyse comme la transmission d'une universalité de biens au sens de l'article 257bis du CGI. »

En conséquence le représentant de la Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT déclare :

- Que la Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT est un assujetti de plein droit à la TVA.
- Que le transfert porte sur une partie autonome de son activité comprenant tous les

éléments corporels et incorporels constituant ensemble une entreprise au sens de ladite construction.

- Le présent accord a pour effet de transférer à la SPLA ViaSilva l'intégralité de l'activité d'aménagement sur le territoire de ladite commune.

Le représentant de la société ViaSilva déclare quant à lui :

- que la société ViaSilva est assujettie à la TVA ainsi que cela est confirmé par un courrier de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 10 janvier 2014 demeuré joint et annexé aux présentes après mention.
- Que la société ViaSilva va continuer l'activité d'aménagement que la Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT menait sur le territoire de CESSON SEVIGNE.

En conséquence des déclarations et engagements figurant ci-dessus, la présente mutation concerne une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de l'article 257bis du Code Général des Impôts.

La société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT ne sera donc pas tenue de reverser à l'Administration Fiscale une fraction de Taxe sur la Valeur Ajoutée effectivement déduite pendant la durée d'utilisation des BIENS ci-dessus désigné, et ce, telle que visée par les dispositions de l'article 207 à l'annexe II du Code Général des Impôts. La société ViaSilva n'aura donc pas à procéder au remboursement du montant de cette Taxe sur la Valeur Ajoutée à la société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT.

L'avis des domaines en date du est annexé aux présentes après mentions.

**2°/ TRANSFERT DE CONTRATS ET OBLIGATIONS LIES AUX PROPRIETES IMMOBILIERES ACQUISES**

Les parties rappellent que tous les contrats ou obligations nés ou à naître découlant de la propriété des immeubles ci-dessus désignés dépendant de la ZAC "Les Champs Blancs" sont transférés à la société ViaSilva à compter de ce jour.

Les sociétés Territoires et Développement et la SPLA ViaSilva ont informé l'ensemble des partenaires du transfert de l'opération. L'ensemble des marchés engagés par Territoires et Développement ont été repris par la SPLA Via Silva dans le cadre d'accords tripartites.

**3°/ TRANSFERT DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

La déclaration d'utilité publique et de cessibilité concernant les ZAC "Les Champs Blancs" a été prise au profit de la SEMAEB par arrêté préfectoral en date 9 novembre 2004, suivi d'un modificatif en date du 13 novembre 2006, dans lequel la SEMAEB est remplacée par la SOCIETE TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT, d'une prorogation en date du 6 novembre 2009, d'un arrêté de cessibilité en date du 24 novembre 2009 et de son renouvellement en date du 18 avril 2012.

En raison du transfert desdites conventions publiques d'aménagement, objet des présentes, la société ViaSilva procédera aux formalités nécessaires pour obtenir transfert à son profit des déclarations précitées. La Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT lui apportera son concours le cas échéant.

Une copie de ces déclarations d'utilité publique est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

**4°/ ORDONNANCES D'EXPROPRIATION**

La société ViaSilva procédera aux formalités nécessaires pour permettre la substitution de la Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT par la société ViaSilva. Il est convenu que les obligations découlant de cette instance en cours sont, pour leur totalité, transférées à la charge de la société ViaSilva qui en assurera toutes les conséquences sans recours envers la Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT.

La Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT lui apportera son concours le cas échéant.

**5°/ TRANSFERT DES CONTRATS ET OBLIGATIONS LIEES AUX PROPRIETES NON ENCORE ACQUISES ET / OU NON ENCORE VENDUES**

La Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT a conclu divers avant-contrats portant sur la l'acquisition et / ou la cession de biens immobiliers ou mobiliers et/ou de charges foncières situés dans l'emprise de la Z.A.C.

Bien que ces engagements soient à des stades d'avancement juridique différents, le représentant de la Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT déclare qu'ils ne font l'objet d'aucune contestation ou réclamation, contentieuse ou non.

La société ViaSilva du simple effet des présentes, reprend valablement l'intégralité des droits et engagements de la Société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT au titre de ces actes.

La société ViaSilva se chargera de l'information des co-contractants.

Une copie de ces actes et engagements est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, savoir :

- promesse synallagmatique de vente entre TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT ET PERFORMANCE PROMOTION, en date du 16 décembre 2011, portant sur la parcelle cadastrée YC n°230p, devenue YC 234p.

- promesse unilatérale de vente par la société Territoires et Développement à la société THOMSON R&D SNC, en date du 23 juillet 2010 portant sur les parcelles YB 61 (désormais YB 97) et YB 75 (désormais YB 99).

- promesse synallagmatique de vente entre la société Territoires et Développement et la SAS OTI en date du 8 juin 2012, portant sur les parcelles BC 79p (désormais YB 215, 217, 218 et 219) YB 91p (désormais YB 115, 116, 117, 118) , YB 93p (désormais YB 119, YB 120).

- un avenant à intervenir portant sur la convention de servitude reçue par Maître BERNADAC, le 19 novembre 2010, publiée au service de la Publicité Foncière de Renens 1<sup>er</sup>, le 16 décembre 2010 volume 2010P n°12976.

**6°/ EMPRUNTS**

Le représentant de la société TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT déclare qu'il n'y a aucun emprunt en cours à reprendre par la société ViaSilva.

... »

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation sur papier libre, pour servir et valoir ce que de droit.

A CESSON SEVIGNE, le 04 septembre 2014.

