

Monsieur est né à LA ROCHELLE (17000) le 10 février 1958,
Madame est née à LES SABLES-D'OLONNE (85100) le 26 janvier 1961.
Mariés à la mairie de CHATEAU-D'OLONNE (85100) le 13 mai 1983 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Marc Raymond CRAPART, retraité, et Madame Catherine Brigitte Claude LANTOINE, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à CLAYE-SOUILLY (77410) 6 allée Arthur Rimbaud.
Monsieur est né à ANNET-SUR-MARNE (77410) le 13 juillet 1956,
Madame est née à MITRY-MORY (77290) le 7 octobre 1966.
Mariés à la mairie de MITRY-MORY (77290) le 24 juin 1995 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Marc CRAPART et Madame Catherine LANTOINE, son épouse, acquièrent la pleine propriété du BIEN objet de la vente pour le compte de leur communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Philippe BRAEM et Madame Isabelle CHARRIER, son épouse, sont présents à l'acte.
- Monsieur Marc CRAPART et Madame Catherine LANTOINE, son épouse, sont présents à l'acte.

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 :

- *que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- *qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- *qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- *qu'elles ne sont concernées :

- *par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
- *par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
- *et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 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 d'acte de naissance.
- *Extrait d'acte de mariage.
- *Carte nationale d'identité.
- *Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- *Extrait d'acte de naissance.
- *Extrait d'acte de mariage.
- *Carte nationale d'identité.
- *Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

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 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 transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A LUCON (VENDÉE) 85400 2 Rue Simone SIGNORET.

Une maison d'habitation comprenant: une cuisine, un séjour, une entrée, trois chambres, une salle de bains, wc et dégagements.

Un garage attenant à la maison.

Terrain autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	266	2 RUE SIMONE SIGNORET	00 ha 05 a 98 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 49 du lotissement dénommé "LA RABANDIERE II".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le maire de la commune en date du 28 avril 1987.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Roger GROLIER notaire à LUCON, le 14 octobre 1987, publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 24 novembre 1987, volume 7631, numéro 19.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition du terrain suivant acte reçu par Maître Roger GROLIER, notaire à LUCON le 4 octobre 1988 publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 21 novembre 1988 volume 7783, numéro 26.

Les constructions ont été édifiées au cours de l'année 1989.

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 JOUSSANCE

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 est conclue moyennant le prix de **CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (185.000,00 EUR)**,

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix 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.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

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

Acquisition du terrain suivant acte reçu par Maître Roger GROLIER, notaire à LUCON le 4 octobre 1988 pour une valeur de soixante-dix-sept mille sept cent quarante francs (77.740,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 21 novembre 1988 volume 7783, numéro 26.

Les constructions ont été édifiées au cours de l'année 1989.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LUCON – 20 rue des Blés d'Or - CS90120 - 85407 LUCON CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (185.000,00 EUR).

Droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 185 000,00	x 4,50 %	=		8 325,00
<i>Taxe communale</i> 185 000,00	x 1,20 %	=		2 220,00
<i>Frais d'assiette</i> 8 325,00	x 2,37 %	=		197,00
		TOTAL		10 742,00

Contribution de sécurité immobilière

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	185.000,00	0,10%	185,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Purge du droit de rétractation

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à LUCON du 14 mars 2020.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettres recommandées avec accusé de réception a été faite à chacun des acquéreurs le 16 mars 2020 et leur première présentation a eu lieu le 18 mars 2020.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal.

Une copie des lettres de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie contre le risque d'éviction

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 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 relatifs au **BIEN**.

Garantie de jouissance

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

Garantie hypothécaire

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 4 juin 2020 et certifié à la date du 3 juin 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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 ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

*ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relatif aux présentes,

*qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,

*ou 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.

Impôts et taxes

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

Contrats de distribution et de fourniture

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

Assurance

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

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

1°) Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 8 juin 2020, sous le numéro CU 085 128 20 F0129.

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

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 2 RUE SIMONE SIGNORET (cadastré 128 AD 266), présentée le 22/05/2020 par Maître SAINLOT Julien, et enregistrée par la mairie de LUCON sous le numéro CU 085 128 20 F0129;

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/05/2008, modifié le 15/12/2009, mis à jour
le 15/11/2010, révision simplifiée le 22/02/2011, modifié le 25/07/2011 et le 26/05/2016, révision
simplifiée le 25/07/2011, le 16/05/2012 et mis en compatibilité le 10/06/2014 et le 02/10/2015
par délibération du Conseil Municipal ;*

CERTIFIE:

Article 1: Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de la propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de la propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2:

Le terrain est situé dans

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables:

- art.L.111-6, art.R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zonage : **UB**

Lotissement :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes:

Le terrain est grevé des prescriptions d'urbanisme suivantes:

Le terrain est grevé des contraintes suivantes:

Zone d'application du Droit de préemption urbain. Toutes les zones U et AU
Zone d'assainissement collectif

Article 3: Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 10 juin 1991 et par délégation du 28 mars 2017 au bénéfice de la commune

Article 4: Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable:

- Taxe Aménagement communale: 3,00 %
- Taxe Aménagement départementale: 1,50 %
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP): 0,40 %

Article 5: Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable:

- Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).
- Participation assainissement collectif (PAC) art 1331-7 du code de la santé publique.

Article 6: Lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager), un sursis à statuer pourra être opposé.

Fait à Luçon, le 8 juin 2020

Observations et prescriptions particulières

Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R.112-2 à R.112-4 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, des dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

Nouvelles normes de construction à compter du 1er mai 2011 en application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

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 ;

*reconnait 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.

2°) Note de voirie

Une note de renseignements de voirie annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 8 juin 2020.

Il résulte de cette note que l'immeuble vendu.

" - n'est pas frappé d'alignement

" - porte le numéro 2 de la rue RUE SIMONE SIGNORET

" - conformément à la délibération du 30 septembre 2003, l'acquéreur devra s'assurer que son immeuble est raccordé au tout à l'égout, et pour cela devra s'adresser à: SAUR - service conformité 71, rue du commerce - 85000 LA ROCHE SUR YON - Tél 02 51 37 01 19.

Archéologie préventive

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 archéologiques

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 AU LOTISSEMENT

Lotissement

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "LA RABANDIERE II".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été établi suivant acte déposé au rang des minutes de Maître Roger GROLIER, notaire à LUCON en date du 14 octobre 1987 avec l'ensemble des pièces du lotissement.

Une copie du cahier des charges est ci-annexée.

Non-maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé le 30 juin 2008.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :
"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renouvelé.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption 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 L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 19 mai 2020.

En réponse à cette déclaration d'intention d'aliéner, la collectivité titulaire du droit de préemption a fait savoir qu'elle renonçait à exercer ce droit, ainsi qu'il résulte d'un extrait du registre des décisions municipales en date du 8 juin 2020.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans

Le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 14 novembre 1988 sous le numéro 085 128 88 EB056 et d'un certificat de conformité délivré le 25 juillet 1989.

Une copie de ces documents est ci-annexée.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

*aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

*aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS
Dossier de diagnostics techniques

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

*que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

*que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

*qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondantes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société dénommée "AU BON DIAGNOSTIC" dont le siège est à SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ (85200), 11, cité de la petite vigne, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatifs aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Diagnostics techniques

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1er janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

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

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

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

*soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

*soit faire surveiller le niveau d'empoussièvement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

*soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la société "AU BON DIAGNOSTIC" susnommée, le 13 décembre 2019, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 19 juin 2008 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société "AU BON DIAGNOSTIC" susnommée, le 13 décembre 2019 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **Aucun indice d'infestation de termites n'a été relevé le jour de la visite, pour les éléments visibles et accessibles examinés des parties de bâtiment visitées.**

Constatations diverses

Libellé	Localisation
<i>On notera que l'ensemble du bien est meublé, encombré le jour de la visite</i>	Maison
<i>Non accessible : cuisine équipée, conduits, solives, doublages de cloisons, dessous de baignoire</i>	Maison

Un nouveau diagnostic a été délivré par la même société le 13 mars 2020 dont les conclusions sont identiques au premier. Le rapport est ci-annexé.

Mérule

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par la société "AU BON DIAGNOSTIC" susnommée, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 13 décembre 2019 annexé.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

Identification des appareils:

Nom (Genre)	Localisation	Type	Marque (Modèle)	PU (kW)	Observation
Appareil de cuisson (Plaque de cuisson)	Cuisine (RDC)	Non raccordé	Coldis		Anomalie de type A1 (voir tableau E)

Conclusion:
L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans. Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la société "AU BON DIAGNOSTIC" susnommée, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 13 décembre 2019, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **L'installation intérieure d'électricité comporte une anomalie mais la mesure compensatoire est correctement mise en oeuvre.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants

- Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation/La prise de terre et l'installation de mise à la terre

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

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

*Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

*Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.

*La valeur isolante du bien immobilier.

*La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi par la société "AU BON DIAGNOSTIC" susnommée, le 13 décembre 2019, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

***Consommation énergétique: 170 kWhep/m².an (D sur une échelle de A à G)**

***Emissions de gaz à effet de serre: 3 kg éqCO₂/m².an (A sur une échelle de A à G)**

*Numéro d'enregistrement ADEME : 1985V1008797N

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

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

*aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

*améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâties situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

*Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Dispositifs particuliers

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

Diagnostics environnementaux

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un contrôle a été effectué par la SAUR, service compétent en date du 19 décembre 2019, dont le rapport est ci-annexé

Il en résulte la conformité du raccordement.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 14 mars 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral 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.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un autre 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.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité modérée (zone 3).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

*Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

*Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

*Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

*Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.

Information de l'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

*des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

*de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,

*qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

*La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

*La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

*La base de données relative aux risques naturels et technologiques (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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

L'immeuble vendu dépend de la communauté de biens existant entre les époux BRAEM-CHARRIER par suite des faits et actes suivants :

Le terrain :

Au moyen de l'acquisition faite de la COMMUNE DE LUCON suivant acte reçu par Maître Roger GROLIER notaire à LUCON, le 4 octobre 1988.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 21 novembre 1988, volume 7783, numéro 26.

Et les constructions : pour les avoir fait édifier au cours de l'année 1989 sans avoir consenti de privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la vente a été négociée par l'agence ICOCC IMMOBILIER dont le siège est à LUCON, 26, Place du Minage titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro L7805 en date du 10 décembre 2019 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE TROIS CENTS EUROS (8.300,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial à concurrence de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €) et par la comptabilité de l'office notarial pour le surplus soit TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (3.300,00 €).

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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 PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : celle de l'immeuble vendu aux présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera : par l'intermédiaire de son notaire.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun 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 tous 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 SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

*les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

*les Offices notariaux participant à l'acte,

*les établissements financiers concernés,

- *les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- *le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcris dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- *les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.
Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jean-Luc VERNON".