

**07 NOVEMBRE 2013**

**VENTE**

**Consorts BIGOT**

**Mr et Mme Maurice CLAUDIN**



**Bertrand THABARD - Jean Marie DECHAUFFOUR - Cédric O'NEILL -  
Léon FONTENY - Jean-Luc VEILLON  
Notaires Associés  
LUCON**



22881901  
Volume : 2013P

N° de répertoire : 1245  
N° 5244

Publié par Tele@ctes et enregistré le 03/12/2013  
Au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE

Droits : 3818.00 €  
Taxe 879 CGI : 75.00 €  
**TOTAL:** 3893.00 €  
Service de publicité foncière : LARIGALDIE JOSIANE

CN/AE/

22881901

226767

L'AN DEUX MIL TREIZE.

**LE SECTEUR NOVEMBRE** «Sand THABARD, Jean-Marie DECHAUFFOUR, O'NEILL, Léon FONTENY et Jean-Luc VEILLON», titulaire d'un Office à LUICON (Vendée), 5 Rue du Docteur Chovau.

A REÇU LA PRÉSENTE 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 qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente, ainsi que toutes les interventions éventuelles nécessaires à la perfection de l'acte.

**La seconde partie dite « partie développée »** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

## PARTIE NORMALISEE

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

VENDEUR

1°) Madame Nicole Simonne Micheline **BIGOT**, retraitée, épouse de Monsieur Alain Albert Jean **MARIONNEAU**, demeurant à LUCON (85400) 8 chemin de la Motte aux Dames.

Née à LUCON (85400) le 30 décembre 1941

Mariée à la mairie de LUCON (85400) le 16 mai 1964 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

maut de biens meubles et acquis à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis. De nationalité française.

De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale

2°) Madame Christine Suzanne Andrée **BIGOT**, Retraitée, demeurant à NANTES (44300) 1 square des Jardins de Longchamp.

Née à LUCON (85400) le 2 décembre 1944.

Divorcée de Monsieur Gilles Henri Albert **REHAULT** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de GUINGAMP (22200) le 7 février 1990, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°) Madame Michelle Marcelle **BIGOT**, Retraitée, demeurant à SAINT-PIERRE-DU-MONT (40280) Résidence La Aréna Bâtiment B - 28 Rue G. Sand.

Née à LUCON (85400) le 22 juillet 1947.

Divorcée de Monsieur Dominique Claude Jean **GODART** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LA ROCHELLE le 5 décembre 2000, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

### ACQUEREUR

Monsieur Maurice Nicolas Robert **CLAUDIN**, Retraité, et Madame Annick Juliette Suzanne **ACHILLE**, Cadre administratif, son épouse, demeurant ensemble à ALENCON (61000) 73 Rue de Bretagne .

Nés savoir :

Monsieur à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) le 7 novembre 1942,

Madame à SAINT-PIERRE-DES-NIDS (53370) le 11 février 1951.

Mariés à la mairie de SAINT-PIERRE-DES-NIDS (53370) le 9 janvier 1971 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Maurice **CLAUDIN** acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

### 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 redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

### ELECTION DE DOMICILE

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

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Nicole BIGOT, épouse de Monsieur Alain Albert Jean MARIONNEAU est présente à l'acte.

- Madame Christine BIGOT, divorcée de Monsieur Gilles Henri Albert REHAULT est présente à l'acte.

- Madame Michelle BIGOT, divorcée de Monsieur Dominique Claude Jean GODART à ce non présent mais représentée par Madame Nicole MARIONNEAU en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT PIERRE DU MONT, du 30 octobre 2013 dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur et Madame Maurice CLAUDIN sont présents à l'acte.

### 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 "**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.

### VENTE

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

### DESIGNATION

A LUCON (VENDÉE) 85400 32 Rue du Pré Haut,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au-rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon, cuisine, salle-à-manger, buanderie avec douche, WC, une chambre, véranda

- à l'étage : une chambre, salle de bains avec WC, grenier

Garage, dépendance

Cave

Cour.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

AM	86	Rue du Pré Haut	00 ha 02 a 62 ca
----	----	-----------------	------------------

### Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

**TEL ET AINSI** que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

### EFFET RELATIF

Attestation de propriété après le décès de Monsieur André BIGOT suivant acte reçu par Maître Christian BON, notaire à LUCON (85400) le 20 octobre 1994 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 5 décembre 1994 volume 1994P, numéro 6515.

Attestation de propriété après le décès de Madame Micheline BIGOT suivant acte reçu par Maître O'NEILL, notaire à LUCON le 18 octobre 2013 en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :  
Frais

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.

#### Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

### PROPRIETE JOUSSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

## PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 EUR),

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

## PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé 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

## ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix exclusivement au moyen de fonds communs.

## VENTILATION DU PRIX ENTRE LES VENDEURS

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs : Un/tiers du prix de vente chacun.

## PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

## DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Madame Nicole MARIONNEAU

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

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

Attestation de propriété après le décès de Monsieur André BIGOT suivant acte reçu par Maître Christian BON, notaire à LUCON (85400) le 20 octobre 1994 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 5 décembre 1994 volume 1994P, numéro 6515.

Attestation de propriété après le décès de Madame Micheline BIGOT suivant acte reçu par Maître O'NEILL, notaire à LUCON le 18 octobre 2013 en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

Les précédents propriétaires étaient Monsieur et Madame BIGOT. Leurs décès sont respectivement intervenus, savoir : Monsieur le 13 mars 1994 et Madame le 7 mai 2013, les personnes décédées étant domiciliées 32 Rue du Pré Haut 85400 LUCON. La valeur portée dans la déclaration de succession du père du VENDEUR est de soixante-seize mille deux cent vingt-quatre euros (76.224,00 eur), et la valeur portée dans la déclaration de succession de la mère du VENDEUR est de soixantequinze mille euros (75.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-value ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

**I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

**II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Madame Christine BIGOT

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150  
VG du Code général des impôts**

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

Attestation de propriété après le décès de Monsieur André BIGOT suivant acte reçu par Maître Christian BON, notaire à LUCON (85400) le 20 octobre 1994 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 5 décembre 1994 volume 1994P, numéro 6515.

Attestation de propriété après le décès de Madame Micheline BIGOT suivant acte reçu par Maître O'NEILL, notaire à LUCON le 18 octobre 2013 en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

Les précédents propriétaires étaient Monsieur et Madame BIGOT. Leurs décès sont respectivement intervenus, savoir : Monsieur le 13 mars 1994 et Madame le 7 mai 2013, les personnes décédées étant domiciliées 32 Rue du Pré Haut 85400 LUCON. La valeur portée dans la déclaration de succession du père du VENDEUR est de soixante-seize mille deux cent vingt-quatre euros (76.224,00 eur), et la valeur portée dans la déclaration de succession de la mère du VENDEUR est de soixantequinze mille euros (75.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

**I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

**II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Madame Michelle BIGOT

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150  
VG du Code général des impôts**

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

Attestation de propriété après le décès de Monsieur André BIGOT suivant acte reçu par Maître Christian BON, notaire à LUCON (85400) le 20 octobre 1994 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 5 décembre 1994 volume 1994P, numéro 6515.

Attestation de propriété après le décès de Madame Micheline BIGOT suivant acte reçu par Maître O'NEILL, notaire à LUCON le 18 octobre 2013 en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

Les précédents propriétaires étaient Monsieur et Madame BIGOT. Leurs décès sont respectivement intervenus, savoir : Monsieur le 13 mars 1994 et Madame le 7 mai 2013, les personnes décédées étant domiciliées 32 Rue du Pré Haut 85400 LUCON. La valeur portée dans la déclaration de succession du père du **VENDEUR** est de soixante-seize mille deux cent vingt-quatre euros (76.224,00 eur), et la valeur portée dans la déclaration de succession de la mère du **VENDEUR** est de soixantequinze mille euros (75.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

#### I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

### **DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.  
Quant au centre des impôts du **VENDEUR** :

Madame Nicole MARIONNEAU dépend actuellement du centre des impôts de FONTENAY LE COMTE (85200) Place Marcel Henri

Madame Christine BIGOT dépend actuellement du centre des impôts de NANTES (44000) Centre Administratif Cambronne.

Madame Michelle BIGOT dépend actuellement du centre des impôts de MONT DE MARSAN (40022) 12 Avenue de Dagas.

### **INFORMATION**

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est imposable, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

Le notaire précise en tant que de besoin que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

### DECLARATIONS FISCALES

#### Impôt sur la mutation

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

Le VENDEUR déclare en tant que de besoin que le BIEN est achevé depuis plus de cinq ans.

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 constituée par :

- Le prix de la présente vente soit SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 EUR),

#### DROITS

		<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 75.000,00	x 3,80 % =	2.850,00
<i>Taxe communale</i> 75.000,00	x 1,20 % =	900,00
<i>Frais d'assiette</i> 2.850,00	x 2,37 % =	68,00
<b>TOTAL</b>		<b>3.818,00</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 :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	75.000,00	0,10%	75,00 euros

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à LUCON des 5 et 6 septembre 2013.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit 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 lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 11 septembre 2013 et la première présentation a eu lieu le 12 septembre 2013.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

#### GARANTIE EN CAS D'EVICTIION

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

#### CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère ni de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux, ni de garantie de contenance des constructions, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continual sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

#### ETAT DE L'IMMEUBLE

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

#### Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

#### Assurance

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

#### DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

##### Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ni modification irrégulière de la destination.

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

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

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

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

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

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, à l'**ACQUEREUR** de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il intervient dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

#### **Sur les servitudes :**

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

#### **Sur l'absence de contrat d'affichage :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

#### **Sur la situation locative :**

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

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

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

#### **Enoncé des documents obtenus**

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

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 10 octobre 2013, sous le numéro CU 085 128 13 F0177.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, 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.

#### **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 propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 32 Rue du Pré Haut ( cadastré SEC AM, PAR 86), présentée le 08/10/2013 par Maître O'NEILL, et enregistrée par la mairie de LUCON sous le numéro CU 085 128 13 F0177;*

*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 25/07/2011 et révisé en dernier lieu le 16/05/2012,*

### **CERTIFIE**

**Article 1:** Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de 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 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:

- Plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 30/05/2008 et modifié en dernier lieu le 25/07/2011 et révisé le 16/05/2012.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :  
art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols:

Zone PLU : UA COS : Néant

Lotissement : Les Hauts du Bois Mocqua – PA 128 05 EE 002

Programme d'aménagement

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Zone de protection du patrimoine architectural et urbain

**Article 3:** Le terrain est situé dans une zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.), au bénéfice de: 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 d'Aménagement Communale (TA) 3.00 %
- Taxe d'Aménagement Départementale (TA) 1.30 %
- 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.

#### **Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion de l'opération:**

Participation Assainissement Collectif (PAC) — Art L 1331-7 du code de la santé publique.

Participation pour non réalisation d'aires de Stationnement (articles L123-1-2 et L.332-6-1 2° b) du code de l'Urbanisme.

#### **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 applicables à compter du 1<sup>er</sup> 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».*

*Fait à LUCON*

*Le 10/10/2013*

*Le Maire*

#### **Les parties :**

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

#### **Arrêté d'alignement**

Un arrêté d'alignement demeuré annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 17 octobre 2013. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble dont il s'agit "n'est pas frappé d'alignement".

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

*"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.*

*Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.*

*Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation."*

L'article L 112-6 dudit Code vient préciser :

*"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques."*

#### **Certificat de numérotage**

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 17 octobre 2013. Il résulte de ce certificat que le BIEN objet des présentes "porte le N°32 de la rue RUE DU PRE HAUT".

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

#### **DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

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

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le BIEN étant 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 bénéficiaire du droit de préemption le 8 octobre 2013.

Par lettre en date du 15 octobre 2013 le titulaire 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 sus visée, sont demeurées annexées.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'ARTICLE L 271-4

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	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	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	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil commande bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

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 ;
- 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 correspondante.

### **REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME**

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, ainsi déclaré par le **VENDEUR**, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société ACTIVE DIAG située à LA ROCHE SUR YON (85000) 52 Rue Jean Yves Cousteau le 6 juin 2013 est demeuré annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes : "Lors de la présent mission il a été repéré mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur".

**L'ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par la société ACTIVE DIAG située à LA ROCHE SUR YON (85000) 52 Rue Jean Yves Cousteau, le 6 juin 2013, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré et annexé.

Cet état 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.

**L'ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

« 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

: - des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur  
Plaques en fibres ciment (cuisine) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

Plaques en fibres ciment (garage avec faux grenier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

Conduit (cave) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

*1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :*

*NEANT »*

### **TERMITES**

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

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites a été délivré par la société ACTIVE DIAG située à LA ROCHE SUR YON (85000) 52 Rue Jean Yves Cousteau en date du 6 juin 2013 et est demeuré annexé.

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : "Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites".

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

### **CONTROLE 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 cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par la société ACTIVE DIAG située à LA ROCHE SUR YON (85000) 52 Rue Jean Yves Cousteau répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 6 juin 2013 qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que "L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement".

*L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais".*

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

### **CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

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

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la société ACTIVE DIAG située à LA ROCHE SUR YON (85000) 52 Rue Jean Yves Cousteau répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 6 juin 2013, et qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que :

*« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).*

*Les anomalies constatées concernent :*

\*L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.  
 \*La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

\*La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

\*La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

\*La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

\*Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche

\*Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.

\*Des matériels électriques inadaptés à l'usage.

\*Des conducteurs non protégés mécaniquement »

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

#### PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société ACTIVE DIAG située à LA ROCHE SUR YON (85000) 52 Rue Jean Yves Cousteau le 6 juin 2013, et est demeuré annexé.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

"Consommation conventionnelle 316 kWh ep/m<sup>2</sup>.an (Classe E)

Estimation des émissions 79kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (Classe F)"

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

#### ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le raccordement à l'installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement en date du 19 juin 2013 dont le rapport est demeuré annexé.

Ce contrôle a établi la non-conformité : *le raccordement n'est pas réalisé conformément à la réglementation en vigueur.*

Les conclusions du rapport sont les suivantes :

*« Une partie des installations n'est pas raccordée au réseau d'assainissement  
Raccordement non conforme sur le tabouret de branchement : perçage colonne »*

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle et faire le nécessaire à ses frais, de la mise en conformité de l'installation, ayant été informé que depuis les nouvelles dispositions légales applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2011, ces travaux doivent être effectués au plus tard dans le délai de un an de l'acquisition.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerter le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte du dossier communal d'information annexé aux présentes après mention.

### **ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A VERSEMENT D'INDEMNITE**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### **ZONE DE SISMICITE**

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

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

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 3 - modérée et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

### **ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est demeurée annexée aux présentes que le bien est situé en zone aléa faible.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« 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 inconvenients 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, 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. »*

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit 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.

## **SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 11 octobre 2013 et certifié à la date du 9 octobre 2013 ne révèle aucune inscription.

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **I/ Ex communauté BIGOT- PEROCHEAU :**

L'immeuble ci-dessus désigné dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur André Louis BIGOT, prédécédé ainsi qu'il est dit ci-après, et Madame Micheline Armande Angèle Mathilde PEROCHEAU, son épouse, de cujus, pour avoir été acquis par eux, au cours des deniers et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur André Arthur BIGOT, mareyeur, et Madame Célestine Jeanne RENAUD, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LUCON (85400), 63 rue du Pré Haut.

Nés, savoir :

Monsieur à CHALONS-SUR-MARNE (51000), le 19 décembre 1898,  
Madame à LUCON (85400), le 7 mars 1900.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean HILLERITEAU, notaire à LUCON (85400), le 27 janvier 1965.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de vingt-sept mille cinq cents francs, payé comptant et quittancé audit contrat à concurrence de la somme de sept mille cinq cents francs.

Quant au surplus, soit la somme de vingt mille francs, il a été stipulé payable en cinq annuités de quatre mille francs payables le 27 janvier de chaque année, et intégralement payé depuis ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte d'acquisition a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE, le 23 février 1965, volume 4317, numéro 49.

### **II/ Décès de Monsieur André BIGOT**

Monsieur André Louis BIGOT, retraité, époux de Madame Micheline Armande Angèle Mathilde PEROCHEAU, demeurant à LUCON (85400), 32 rue du Pré Haut.

Né à LUCON (85400), le 26 septembre 1922,

Décédé en son domicile sus-indiqué, le 13 mars 1994.

Laissant pour recueillir sa succession :

1ent. : Madame Micheline Armande Angèle Mathilde PEROCHEAU, son épouse, de cuius,

Commune en biens meubles et acquêts,

Et usufruitière légale du quart de biens composant la succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2ent. :

a) Madame Nicole MARIONNEAU née BIGOT, ci-dessus nommée aux présentes,

a) Madame Christine BIGOT, ci-dessus nommée aux présentes,

a) Madame Michelle GODART née BIGOT, ci-dessus nommée aux présentes,

Ses Trois Filles, issues de son union avec son épouse survivante, héritières conjointement ensemble pour le tout et divisément chacune pour un/tiers (1/3), (sauf à supporter les droits profitant au conjoint survivant).

Ainsi que ces qualités ont été constatées par un acte de notoriété dressé par Maître Christian BON, notaire associé à LUCON (85400), le 4 octobre 1994.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant un acte reçu par Maître Christian BON, notaire à LUCON, le 20 octobre 1994.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 5 décembre 1994, volume 1994P, numéro 6515.

### **III/ Décès de Madame Micheline BIGOT née PEROCHEAU**

**Madame Micheline Armande Angèle Mathilde PEROCHEAU**, en son vivant Retraitée, demeurant à LUCON (85400) 32, rue du Pré Haut.

Née à CHATEAU-GUIBERT (85320), le 2 juin 1922.

Veuve de Monsieur André Louis BIGOT et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à LUCON (85400) (FRANCE) le 7 mai 2013.

LAISSANT pour habiles à se dire et porter héritières ensemble pour le tout ou chacun pour un tiers :

1°) **Madame Nicole** Simonne Micheline BIGOT, retraitée, épouse de Monsieur Alain Albert Jean MARIONNEAU, demeurant à LUCON (85400) 8 Chemin de la Motte aux Dames, sus nommée

2°) **Madame Christine** Suzanne Andrée BIGOT, Retraitée, demeurant à NANTES (44300) 1 square des Jardins de Longchamp, sus nommée

3°) **Madame Michelle** Marcelle BIGOT, Retraitée, demeurant à SAINT-PIERRE-DU-MONT (40280) Résidence "La ARENA" Bâtiment B- 28 Rue G. Sand, sus nommée.

**SES TROIS ENFANTS** issus de son union avec Monsieur André BIGOT, son époux prédécédé.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le notaire soussigné le 28 mai 2013.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant un acte reçu par Maître O'NEILL, notaire ci-dessus nommé, le 18 octobre 2013.

Une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

### **DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**

#### **REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER**

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, 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 et sur le montant de la dernière imposition.

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

#### **AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION**

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

#### **TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT – TAXE D'AMENAGEMENT**

Le VENDEUR déclare avoir acquitté la totalité de la taxe locale d'équipement exigible et de ses taxes annexes, ainsi qu'il en est justifié par la production du titre de recette.

Il est précisé que depuis le 1er Mars 2012 la taxe locale d'équipement est remplacée par la taxe d'aménagement.

#### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence ICCOC dont le siège social est situé à L'AIGUILLOU SUR MER (85460) 99 Avenue Amiral Courbet titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 5930 en date du 7 juin 2013.

L'ACQUEREUR reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, L'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (5.775,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée :

\* pour partie, à concurrence de mille neuf cent soixantequinze euros (1.975,00€) par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

\* le surplus, à concurrence de trois mille huit cent euros (3.800,00€), hors la comptabilité de l'Office Notarial, dès avant ce jour.

#### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au

renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

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

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

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 73 rue de Bretagne-61300 ALENCON constituant son domicile aux termes de la loi.

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

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrives dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Bertrand THABARD, Jean-Marie DECHAUFFOUR, Cédric O'NEILL, Léon FONTENY et Jean-Luc VEILLON Notaires associés à LUÇON (Vendée), 5 Rue du Docteur Choyau. Téléphone : 02.51.56.01.22 Télécopie : 02.51.56.20.56 Courriel :[office.notarial.lucon@notaires.fr](mailto:office.notarial.lucon@notaires.fr)

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

### 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.

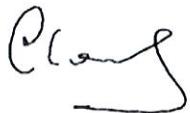
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### DONT ACTE sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique, en l'étude du notaire soussigné les jour, mois et an, indiqués au présent acte.

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

<b>Mme MARIONNEAU Nicole a signé</b> à LUCON CEDEX le 07/11/2013	
<b>Mme BIGOT Christine a signé</b> à LUCON CEDEX le 07/11/2013	
<b>M. CLAUDIN Maurice a signé</b> à LUCON CEDEX le 07/11/2013	
<b>Mme CLAUDIN Annick a signé</b> à LUCON CEDEX le 07/11/2013	

**Mme MARIONNEAU Nicole  
représentant de Mme BIGOT  
Michelle a signé**  
à LUCON CEDEX  
le 07/11/2013

26



**et le notaire Me O'NEILL CÉDRIC  
a signé à l'office**

L'AN DEUX MIL TREIZE  
LE SEPT NOVEMBRE



ACTE DE VENTE PAR LES CONSORTS BIGOT AU PROFIT DE MONSIEUR ET MADAME CLAUDIN EN DATE  
DU 7 NOVEMBRE 2013

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Cédric O'NEILL Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle «Bertrand THABARD, Jean-Marie DECHAUFFOUR, Cédric O'NEILL, Léon FONTENY et Jean-Luc VEILLON», titulaire d'un Office Notarial à LUÇON (Vendée), 5 Rue du Docteur Choyau CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Page 1

Suite à une erreur matérielle, il y a lieu de préciser en tête de l'acte de vente, les éléments ci-après :

L'AN DEUX MILLE TREIZE,

LE SEPT NOVEMBRE

A LUÇON (Vendée), 5 Rue du Docteur Choyau, en l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Cédric O'NEILL, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle «Bertrand THABARD, Jean-Marie DECHAUFFOUR, Cédric O'NEILL, Léon FONTENY et Jean-Luc VEILLON», titulaire d'un Office Notarial à LUÇON (Vendée), 5 Rue du Docteur Choyau ,

[...]

Dressé en un exemplaire.

FAIT A LUÇON (Vendée)

LE 8 NOVEMBRE 2013.



22881902  
CN/AE/

PROCURATION POUR VENDRE

**LA SOUSSIGNEE :**

Madame Michelle Marcelle **BIGOT**, Retraitee, demeurant à SAINT-PIERRE-DU-MONT (40280) Résidence La Aréna Bâtiment B - 28 Rue G. Sand.

Née à LUCON (85400) le 22 juillet 1947.

Divorcée de Monsieur Dominique Claude Jean **GODART** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LA ROCHELLE le 5 décembre 2000, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant ».

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :

Madame Nicole MARIONNEAU, demeurant à LUCON (85400) 8 Chemin de la Motte Aux Dames,

A défaut, tout clerc de notaire de l'Office Notarial de LUCON, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A qui il donne pouvoir pour lui et en son nom, à l'effet de vendre avec les consorts BIGOT, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

A LUCON (VENDÉE) 85400 32 Rue du Pré Haut,  
Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au-rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon, cuisine, salle-à-manger, buanderie avec douche, WC, une chambre, véranda

- à l'étage : une chambre, salle de bains avec WC, grenier

Garage, dépendance

Cave

Cour.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	86	Rue du Pré Haut	00 ha 02 a 62 ca

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aïances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 EUR)**.

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

Revenant à Madame BIGOT un/tiers du prix de vente, soit la somme de vingt-cinq mille euros (25.000,00€).

Vos  
initiales

MB

## PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

## CONDITIONS GENERALES

Le mandataire devra :

Etablir la désignation et l'origine de propriété dudit immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.

Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.

Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

Exiger de l'acquéreur le remboursement du prorata de l'impôt foncier.

Déclarer pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile de contracter.

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.

- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.

- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

- Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations.

## DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Madame Michelle BIGOT

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

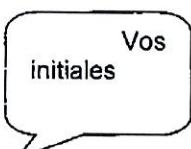
L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Attestation de propriété après le décès de Monsieur André BIGOT suivant acte reçu par Maître Christian BON, notaire à LUCON (85400) le 20 octobre 1994

Acte publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 5 décembre 1994 volume 1994P, numéro 6515.

Attestation de propriété après le décès de Madame Micheline BIGOT suivant acte reçu par Maître O'NEILL, notaire à LUCON le 18 octobre 2013 en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE

Les précédents propriétaires étaient Monsieur et Madame BIGOT. Leurs décès sont respectivement intervenus, savoir : Monsieur le 13 mars 1994 et Madame le 7 mai 2013, les personnes décédées étant domiciliées 32 Rue du Pré Haut 85400 LUCON. La valeur portée dans la déclaration de succession du père du **VENDEUR** est de soixante-seize mille deux cent vingt-quatre euros (76.224,00 eur), et la valeur portée dans la déclaration de succession de la mère du **VENDEUR** est de soixantequinze mille euros (75.000,00 eur).



MB

**I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

**II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

**DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de MONT DE MARSAN (40022) 12 Avenue de Dagas et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

**INFORMATION**

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est imposable, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

Le notaire précise en tant que de besoin que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

**PRECISIONS PARTICULIERES**

Les précisions suivantes seront portées à l'acte à l'usage duquel est établie la présente procuration.

**NEGOCIATION**

Le constituant déclare que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence ICCOC dont le siège social est situé à L'AIGUILLOU SUR MER (85460) 99 Avenue Amiral Courbet titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR** sous le numéro 5930 en date du 7 juin 2013.

L'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (5.775,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

**PROJET D'ACTE**

Le projet de l'acte est demeuré joint et annexé à la procuration.

**DECHARGE DE MANDAT**

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

MB

Vos  
Initiales

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Bertrand THABARD, Jean-Marie DECHAUFFOUR, Cédric O'NEILL, Léon FONTENY et Jean-Luc VEILLON Notaires associés à LUÇON (Vendée), 5 Rue du Docteur Choyau. Téléphone : 02.51.56.01.22 Télécopie : 02.51.56.20.56 Courriel :office.notarial.lucon@notaires.fr

Fait à Saint Pierre du Mont du Mai Paraphe(s)  
Le 30.10.2013

Signature(s) Mention « Bon pour pouvoir »

 Bon pour pouvoir

**Certification de la (ou des) signature(s)**

Le soussigné certifie véritable(s) la(es) signature(s) ci-dessus apposée(s)  
Identité et signature du certifiant :

Vu pour certification de la signature  
de Mme BIGOT apposée  
en contrebas.  
ST PIERRE DU MONT, le 30.10.2013

Pour le Maire  
Le Conseiller Délégué  
Aux Affaires Générales

