



2009 D N° 8523  
Publié et enregistré le 27/11/2009 à la conservation des Hypothèques de  
Volume : 2009 P N° 5151  
Regu : Six mille quatre cent dix Euros

FONTENAY LE COMTE  
Droits : 6.286,00 EUR  
Salaires : 124,00 EUR  
TOTAL : 6.410,00 EUR  
Le Conservateur,  
Michel FAIVRE

Par Procuration  
Mme Gisèle FAUCONNIER  
Contrôleur

*[Signature]*

L'AN DEUX MILLE NEUF,  
Le treize octobre.

Maitre Michel LANNES, soussigné, notaire, associé de la société civile professionnelle "Guy VENIERE, Michel LANNES" titulaire d'un office notarial, dont le siège est à SAINT MICHEL EN L'HERM (85580), 9 rue de l'Eglise,  
A reçu le présent acte authentique, contenant VENTE, entre les parties ci-après identifiées :

#### IDENTIFICATION

##### **- VENDEUR -**

Monsieur Jean Pierre Paul TAMBOURET, retraité, et Madame Michèle Claire Sophie JACQUET, sans profession, demeurant à SAINT MICHEL EN L'HERM (85580), 39 rue de la Palle.  
Nés savoir :  
Monsieur à VESLES ET CAUMONT (02350), le 18 août 1944, de nationalité française.  
Madame à NOUZONVILLE (08700), le 24 septembre 1946, de nationalité française.

Marisés à la mairie de NOUZONVILLE (08700), le 05 février 1966.  
Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage. Lequel régime n'a pas été modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "le Vendeur"

##### **- ACQUEREUR -**

Monsieur Francisco MARTINEZ-CARMONA, retraité, et Madame Simone HAERENS, retraitée, demeurant à L'AIGUILLON SUR MER (85460), 40 route de Grues.  
Nés savoir :

Monsieur à BONICHES (Espagne), le 28 décembre 1929, de nationalité française.  
Madame à PARIS (75010), le 24 août 1938, de nationalité française.

*[Handwritten signatures and initials]*

Mariés à la mairie de STAINS (93240), le 07 novembre 1959.  
Soumis à l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, en l'absence de contrat de mariage. Lequel régime n'a pas été modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "l'Acquéreur"

**CONVENTION DE REDACTION**

Les appellations "le vendeur" et "l'acquéreur" s'appliquent quant bien même ceux-ci seront représentés par des mandataires ou des représentants.

Si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ou acquéreurs, présents ou représentés, ceux-ci agiront solidairement entre eux.

**SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les engagements pris en vertu des présentes conventions sont stipulés solidaires et indivisibles.

En cas de décès d'une personne physique ou de dissolution d'une personne morale partie au présent acte, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants, respectivement ses ayants droit, pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge.

**OBJET DU CONTRAT**

Par les présentes, le Vendeur vend, sous toutes les conditions et garanties ordinaires et de droit, à l'Acquéreur, les biens immobiliers désignés ci-dessous, incluant toutes les dépendances, immeubles par destination et tous droits y attachés, le tout sans restriction ni réserve. Il sera fait référence, dans la suite de l'acte, à l'ensemble de ces biens immobiliers sous le terme "Immeuble".

L'Acquéreur accepte expressément la présente vente.

**DESIGNATION**

- Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM (Vendée) -

Une maison d'habitation située 2 boulevard Pasteur, comprenant une entrée avec placard, salon avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, arrière-cuisine, dégagement, salle d'eau, WC, deux chambres, bureau, garage et atelier.

Terrain clos.

Cet immeuble figure au cadastre sous les relations suivantes:

| Section | Numéro | Lieudit             | Contenance                |
|---------|--------|---------------------|---------------------------|
| AC      | 135    | 2 boulevard Pasteur | 6a71ca                    |
|         |        |                     |                           |
|         |        |                     | Contenance totale: 6a71ca |

L'acquéreur déclare connaître l'immeuble pour l'avoir visité en vue du présent acte et avoir obtenu toutes informations utiles de la part du vendeur quant à sa consistance et son état.

*[Handwritten signatures and initials]*

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Les droits du Vendeur

L'immeuble présentement vendu appartient à Monsieur et Madame TAMBOURET en pleine propriété et dépend de la communauté légale de biens existant entre eux, ainsi qu'il sera expliqué ci-après sous le titre "Origine de propriété".  
Les droits de l'Acquéreur  
Et il appartiendra à Monsieur et Madame MARTINEZ-CARMONA en pleine propriété et dépendra de la communauté de biens meubles et acquêts existant entre eux.

## EFFET RELATIF

Le Vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu en vertu d'un acte reçu par Me Guy VENIERE, notaire associé à SAINT MICHEL EN L'HERM, le 16 octobre 1998, publié au bureau des Hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 24 novembre 1998, volume 1998P n° 6504.

## PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

L'Acquéreur est propriétaire de l'immeuble objet des présentes à compter de ce jour et ce en vertu du présent acte.  
Le Vendeur déclare que ledit Immeuble est libre de toute location et occupation ainsi que de tout contrat d'affichage.  
En conséquence, l'Acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le notaire rappelle au vendeur l'obligation qui lui est faite de révéler à l'acquéreur tout ce qui est de nature à influencer sur le consentement de ce dernier.  
Le vendeur déclare avoir satisfait à cette obligation.  
Parallèlement, l'acquéreur déclare qu'il a recueilli les renseignements qu'il pouvait obtenir par lui-même sur l'immeuble vendu et son environnement.  
La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions applicables en matière de vente immobilière, notamment celles développées en deuxième partie.

## PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT VINGT TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (123.500,00 €).

Ce prix a été payé comptant par l'Acquéreur ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au Vendeur qui le reconnaît et lui en donne quittance.

## DONT QUITTANCE

## IMPOT SUR LA MUTATION

L'immeuble vendu étant achevé depuis plus de cinq ans, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et se trouve donc soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun conformément aux dispositions de l'article 1594 D du Code général des impôts.

J.P.T.  
M  
J.P.T.  
J.P.T.

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le Vendeur déclare :

- que le service des impôts dont il dépend est situé à LUCON (85400), 14 place du Général Leclerc ;
- qu'il est propriétaire de l'Immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis suivant acte en date du 16 octobre 1998, moyennant le prix principal de 315.000,00 Francs (soit la contre-valeur de 48.021,44 €).

Il est également précisé :

- que la présente vente génère une plus-value soumise à l'impôt sur le revenu tel que cela est précisé par l'article 150 U I du Code général des impôts ;
- qu'une déclaration sur le modèle numéro 2048-IMM-SD concernant cette plus-value, établie et signée par le Vendeur, sera déposée par les soins du notaire soussigné lors de la publicité des présentes au bureau des hypothèques compétent, avec le versement y afférent au taux légal actuellement en vigueur.

**DECOMPTE DES DROITS**

|            |                                               |
|------------|-----------------------------------------------|
| 4.446,00 € | Taxe départementale: 123500 X 3.60 / 100      |
| 247,00 €   | Taxe au profit de l'état: 123500 X 0.20 / 100 |
| 1.482,00 € | Taxe locale: 123500 X 1.20 / 100              |
| 111,00 €   | Droit de recette: 4446 X 2.50 / 100           |
| ENSEMBLE:  |                                               |
| 6.286,00 € |                                               |

- FIN DE PARTIE NORMALISEE -

Handwritten signatures and initials at the top of the page.

## - DEUXIEME PARTIE -

### PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "Vendeur" ou "Acquéreur" sont présentes.

### URBANISME - VOIRIE

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes les dispositions d'urbanisme et de toutes les limitations administratives au droit de propriété pouvant intéresser l'immeuble vendu, ainsi que des modifications pouvant survenir par la suite dans ces dispositions et limitations.

A cet égard les parties déclarent se référer :

1°/ à un certificat d'urbanisme délivré par le Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM, le 22 septembre 2009, sous le n° CUA08525509F0064, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, duquel il résulte notamment :

- que l'immeuble vendu est situé en zone UB dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 29 février 2008.

- que ledit terrain est grevé des servitudes suivantes :

"- Périimètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1<sup>er</sup> et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913.

-Abbaye royale (ancienne)";

- et que ledit Immeuble est soumis au droit de préemption urbain par délibération du 29 février 2008, au bénéfice de la Commune.

2°/ à un certificat de numérotage délivré par le Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM le 08 septembre 2009, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, duquel il résulte que la propriété appartenant à M. et Mme TAMBOURET cadastrée section AC n° 135 est numérotée 2 boulevard Pasteur.

3°/ à un courrier du Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM le 08 septembre 2009, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, duquel il résulte que la parcelle cadastrée section AC n° 135, sise au 2 boulevard Pasteur, commune de SAINT MICHEL EN L'HERM, et appartenant à M. Mme TAMBOURET n'est pas frappée d'alignement.

4°/ et à un plan cadastral dudit Immeuble demeuré ci-annexé après mention.

### SERVITUDES ABORDS MONUMENT HISTORIQUE

Le Vendeur déclare à l'Acquéreur que l'immeuble, objet des présentes, est visible d'un immeuble classé ou proposé pour le classement et visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres autour de l'immeuble classé.

En conséquence, le Vendeur informe l'Acquéreur que, conformément aux dispositions des articles L.621-1 et suivants et notamment l'article L.621-31 du Code du patrimoine, l'immeuble ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

L'Acquéreur s'engage à se conformer aux prescriptions qui seraient applicables à l'immeuble en raison de sa situation dans le champ de visibilité d'un immeuble classé.

En cas de cession de l'immeuble, l'Acquéreur devra informer son acquéreur de la situation de l'immeuble dans le champ de visibilité d'un monument historique et des obligations qui en découlent.

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]*

## RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L. 213-1 dudit code, car elle n'entrerait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L. 211-4 et L. 213-1 du même code. En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même code a été régulièrement notifiée au Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM le 16 septembre 2009.

Par annotation indiquée sur ladite déclaration d'intention d'aliéner en date du 28 septembre 2009, dont un exemplaire est demeure ci-joint après mention, le Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM a décidé que ladite Commune renonçait à son droit de préemption.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble présentement vendu appartient à Monsieur et Madame TAMBOURET-JACQUET en pleine propriété et dépend de la communauté légale de biens existant entre eux, pour l'avoir acquis au cours et des deniers de ladite communauté, de :

Monsieur Jean-Michel Pierre Constant CHAUVET, technicien à France Télécom, et Madame Zdenislava Monique VAZNY, secrétaire, son épouse, demeurant ensemble à TRIAIZE (85580), 15 rue des Motteries.

Aux termes d'un acte reçu par Me Guy VENIERE, notaire associé à SAINT MICHEL EN L'HERM, le 16 octobre 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 315.000,00 Francs (soit la contre-valeur de 48.021,44 €), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 24 novembre 1998, volume 1998P n° 6504.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

Ledit Immeuble appartenait à Monsieur et Madame CHAUVET-VAZNY en pleine propriété et dépendait de la communauté légale de biens existant entre eux, pour l'avoir acquis au cours et des deniers de ladite communauté, de :

L'ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE POUR LA DÉFENSE CONTRE LA MER ET LES INONDATIONS DES TERRAINS DE LA VALLEE DU LAY, dont le siège social est à LUCON (85400), en l'Hôtel de Ville.

Aux termes d'un acte reçu par Me Gérard THOUZEAU, notaire à SAINT MICHEL EN L'HERM le 1<sup>er</sup> décembre 1987.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de 150.000,00 Francs, payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 15 janvier 1988, volume 7655 n° 2.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTERIEURE

Les parties déclarent être suffisamment informées de l'origine de propriété par la référence faite aux anciens titres de propriété. En conséquence, le notaire est dispensé d'établir l'origine de propriété plus antérieure de l'immeuble.

J.P.T. M

*[Signature]*

## CHARGES ET CONDITIONS

Seront énoncées ci-après :

- les charges personnelles incombant à chacune des parties, ou "obligations",
- les charges pesant sur le bien vendu, ou "servitudes".

### - OBLIGATIONS -

#### **Obligations incombant au vendeur**

1 - Obligation générale d'information à l'égard de l'acquéreur  
Le notaire appelle au préalable l'attention du vendeur :

- sur le fait qu'il doit révéler à l'acquéreur tout ce qu'il sait, relativement aux charges telles que définies ci-dessus, ainsi qu'aux vices cachés pouvant affecter l'immeuble vendu,
- sur les conséquences d'une insuffisance d'information ou d'une communication volontaire de renseignements inexacts. Ainsi, si le vendeur venait à être reconnu de mauvaise foi, les clauses de non garantie insérées ci-après perdraient tout effet. Il en serait de même si le vendeur venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier, pour la réalisation de la présente vente.

En conséquence, le vendeur déclare avoir révélé à l'acquéreur toutes les charges pesant sur l'immeuble vendu, quelle qu'en soit la source, particulièrement celles qui se-rapportent de nature à amener l'acquéreur à reconsidérer son consentement s'il n'en était pas informé en temps utile.

#### 2 - Obligation de garantie

Sous les réserves visées ci-dessus, le vendeur sera dispensé de l'obligation de garantie relativement à :

- l'état des constructions, leurs vices même cachés. Cette stipulation ne saurait toutefois nuire aux droits de l'acquéreur à l'encontre du vendeur et des entrepreneurs ayant réalisé des travaux de construction susceptibles de bénéficier de la garantie décennale prévue par les articles 1792 et suivants du Code civil,
- l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble vendu,
- et la surface de l'immeuble vendu ou celle du terrain sur lequel il est édifié. A cet égard, l'acquéreur devra faire son affaire de la différence entre la contenance réelle de l'immeuble vendu et celle indiquée au paragraphe désignation du présent acte.

Le vendeur ne pourra cependant pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de la garantie envers l'acquéreur s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

#### 3 - Obligations de paiement

a- Passif hypothécaire

Le vendeur s'engage à régler l'intégralité des sommes pouvant être dues aux créanciers :

- titulaires d'une inscription hypothécaire,
- susceptibles de le devenir avant publication du présent acte,
- ainsi que ceux qui pourraient être autorisés à saisir l'immeuble vendu, nonobstant la présente vente.

Par suite, le vendeur s'engage en outre à supporter le cas échéant les frais de purge, à rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans les six mois à compter des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les plus brefs délais.

*Handwritten signatures and initials:*  
J.P.T.  
H  
J.P.T.  
J.P.T.  
J.P.T.

b- Passif fiscal - Taxe d'habitation  
Le vendeur supportera la totalité de la taxe d'habitation exigible, s'il en est le débiteur, et les taxes foncières lui incombant.

### Obligations incombant à l'acquéreur

#### 1 - Obligations de paiement

##### a- Passif fiscal - Impôts et taxes

L'Acquéreur s'engage à prendre à sa charge, à compter de la date d'entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, taxes et contributions afférents à l'immeuble, de sorte que la responsabilité du Vendeur ne puisse être mise en cause à cet égard.

Notamment, l'Acquéreur prendra à sa charge, par remboursement au Vendeur, proportionnellement, la taxe foncière et les cas échéant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, acquittées par le Vendeur pour l'année entière.

Le calcul et le paiement de ces taxes se feront sur présentation de l'avis d'imposition de l'année en cours. A cet égard, il est ici précisé que l'Acquéreur a remboursé au Vendeur ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de la taxe foncière à sa charge.

##### b- Frais afférents à l'immeuble

L'Acquéreur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des charges de toute nature qui pourraient être dues en raison de la propriété de l'immeuble, sans préjudice du remboursement par le Vendeur de celles qui lui incombent, à première demande de l'Acquéreur.

##### c- Frais et droits afférents au présent acte

L'Acquéreur supportera tous les frais, droits, émoluments engendrés par le présent acte et ses suites.

#### 2 - Obligations liées à la qualité de nouveau propriétaire

L'Acquéreur s'engage à exécuter ou résilier tous abonnements relatifs à l'eau, l'électricité, le téléphone et plus généralement tous les contrats de fourniture et prestation de services qui ont pu être conclus par le Vendeur, relativement à l'habitation du bien vendu, de sorte que la responsabilité du Vendeur ne puisse être mise en cause à ce titre. Notamment, s'il décide de continuer les contrats, il s'engage à en respecter les charges et conditions à compter de la date d'entrée en jouissance.

### - SERVICES -

Les charges pesant sur l'immeuble constituent des servitudes :  
- apparentes ou occultes, selon qu'elles se matérialisent par un ouvrage extérieur ou non,  
- actives ou passives, selon qu'elles sont créées au profit ou à la charge de l'immeuble vendu.

Le vendeur, en cas de non révélation des servitudes occultes dont il a connaissance, pourra être tenu à garantie à l'égard de l'acquéreur, par application de l'article 1638 du Code civil.

En application de son devoir d'information, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, indépendamment :

- des servitudes légales dues à la situation naturelle de l'immeuble vendu,  
- des servitudes d'utilité publique éventuellement visées au paragraphe "urbanisme" ci-dessus ;

L'immeuble n'est grevé d'aucune servitude autre que celles qui ont pu être relatées ci-dessus.

J. J. J.

J. J. J.

J. J. J.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives déclarées par le vendeur, qu'elles soient apparentes ou occultes, et il profitera des servitudes actives, s'il en existe.

#### ASSURANCE INCENDIE

Le Vendeur résiliera à compter de ce jour toutes polices d'assurances contre les risques d'incendie ou autres dommages souscrites par lui sur l'immeuble vendu, de manière que l'acquéreur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### TRAVAUX

Le Vendeur déclare en outre que l'immeuble objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrages, dont le rédacteur des présentes a donné parfaite connaissance tant à lui qu'à l'acquéreur, ainsi qu'ils le reconnaissent, aucune construction ou rénovation concernant ledit bien n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans, à l'exception de travaux de rénovation relevant de la garantie biennale et réalisés depuis plus de deux ans.

Il déclare également qu'il n'a réalisé depuis son acquisition aucun travaux ayant nécessité l'obtention d'une autorisation administrative.

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

Les travaux de construction de l'immeuble ayant débuté avant le 30 décembre 1994, le Vendeur déclare que le dossier prévu à l'article L.235-15 du Code du travail n'a pas été établi.

Les dispositions des articles L.235-15 et suivants du Code du travail ne trouvent donc pas à s'appliquer.

#### ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare :

- que l'immeuble présentement vendu est desservi et raccordé au réseau public d'assainissement eaux usées,
- et qu'il résulte du procès-verbal de récolement dressé par Monsieur Jean SOURISSEAU, ingénieur des TPE à la Direction Départementale de l'Équipement, subdivision de LUCON, le 17 mars 1989, dont une copie est demeurée ci-jointe après mention, que le raccordement des installations d'évacuation des eaux usées et leur raccordement à l'égout des eaux usées sont conformes à la réglementation en vigueur.
- L'Acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur et reconnaître avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de la loi sur l'eau, laquelle a demandé aux Communes de mettre en place un contrôle devant vérifier la conformité de l'installation d'assainissement eaux usées. Une obligation de mise en conformité pourra être exigée.

#### TERMITES

Il résulte du certificat d'urbanisme informatif susvisé que l'immeuble présentement vendu est situé dans une zone contaminée par les termites.

En conséquence, le Vendeur a fait établir un état parasitaire le 27 mai 2009 par la société dénommée E-MAIDIA, ayant son siège à LA ROCHE SUR YON (85000), 4 impasse des Myosotis, résidence Les Forges, dont la durée de validité est en conformité avec celle édictée par l'article R.271-5 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation, duquel il résulte :

*(Handwritten signatures and initials)*

- qu'il n'a pas été repéré d'infestation de termites dans ledit Immeuble.  
- que les combles de la maison n'ont pu être visités, le moyen d'accès étant insuffi-

- qu'il a été repéré des traces de vrillottes et de capricornes au niveau de certains éléments de charpente et boiseries intérieures du garage.  
- et qu'il a été repéré des traces de vrillottes dans diverses boiseries intérieures de l'atelier.

L'Acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Le notaire informe en outre les parties que :  
- si elles venaient à constater la présence de termites, elles ont l'obligation d'en faire aussitôt la déclaration à la mairie en vertu de l'article L. 133-4 du Code de la construction et de l'habitation,

- le non-respect de cette obligation expose les parties à des sanctions pénales prévues par l'article 4 du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000, ainsi qu'à des dommages et intérêts en réparation du préjudice éventuellement causé aux tiers.

#### RÉGLEMENTATION CONCERNANT L'AMIANTE

Le Vendeur déclare que l'immeuble vendu étant à usage d'habitation et ne comportant qu'un seul logement, les dispositions des articles 2 et 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié concernant la recherche d'amiante lui sont en conséquence inapplicables. Toutefois, le permis de construire dudit immeuble ayant été délivré avant le 1er juillet 1997, il y a lieu de satisfaire aux dispositions de l'article L.1334-7 du Code de la Santé Publique et de l'article 10-1 du décret du 7 février 1996 modifié, pris pour l'application de ce texte.

En conséquence, le Vendeur a produit un rapport de repérage établi le 27 mai 2009 par la société dénommée E-MAIDIA, susnommée, duquel il résulte :  
- qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante dans ledit Immeuble :

\* plaques en fibres ciment en couverture de l'atelier (bon état).  
\* conduit en amiante dans l'atelier (bon état).  
- et que les combles de la maison n'ont pu être visités, le moyen d'accès étant insuffisant.

L'Acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

#### SATURNISME

Le Vendeur déclare :

- que l'immeuble, objet des présentes, a été construit après le 31 décembre 1948, - qu'il est totalement à usage d'habitation.

En conséquence, l'article L.1334-6 dudit Code ne trouve pas à s'appliquer et le Vendeur est donc dispensé de faire établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Par ailleurs, le Vendeur déclare que :

- à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble n'a été atteint de saturnisme, - il n'a reçu ni notification ni injonction de la part du préfet.

Dans ces conditions, l'Acquéreur assumera seul les inconvénients liés à la découverte éventuelle de plomb.

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE**

L'immeuble objet de la présente vente entre dans le champ d'application de l'article R.134-1 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique.

Par conséquent et en application des articles L.134-3 et L.271-4 et suivant dudit Code, un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble vendu a été établi le 04 février 2009, par la société dénommée E-MAIDIA, susnommée.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble n'est intervenue depuis l'établissement dudit diagnostic.

Il est ici précisé à l'Acquéreur que, conformément aux dispositions de l'article L.271-4 II dernier alinéa du Code précité, il ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### **ETAT DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE**

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans.

A cet égard, le Vendeur déclare que l'installation intérieure électrique de l'immeuble vendu a été réalisée depuis plus de quinze ans et a en conséquence produit un état des installations électriques établi le 27 mai 2009 par la société dénommée E-MAIDIA, susnommée, duquel il résulte que l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. Les anomalies constatées concernent :

- l'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- la prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- des conducteurs non protégés mécaniquement.
- autres (prises à obturateur / Différentiel 30 mA sur l'ensemble de l'installation électrique).

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la contenance de ce document et notamment des différentes anomalies relevées, et en fait son affaire personnelles sans recours contre le Vendeur.

### **ETAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ**

Le Vendeur déclare que l'immeuble vendu ne comportant aucune installation intérieure de gaz, les dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la sécurité des installations intérieures de gaz ne lui sont pas applicables.

### **ANNEXES**

Une note de synthèse contenant les originaux des état parasitaire, constat amianté, diagnostic de performance énergétique et état de l'installation électrique, est demeuree ci-annexée après mention.

*(Signatures manuscrites)*

## PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

### 1. L'information sur les risques :

Le Vendeur déclare que la commune sur laquelle est situé l'Immeuble objet des présentes ne fait pas partie de la liste des communes du département de la Vendée sur le territoire desquelles sont menés des plans de prévention des risques et/ou de celles qui sont incluses dans une zone de sismicité.

Par conséquent, ledit Immeuble n'étant situé à l'intérieur d'aucun de ces périmètres, l'obligation d'information édictée par les dispositions de l'article L.125-5 I du Code de l'environnement ne trouve pas à s'appliquer.

### 2. L'information sur les sinistres :

Le Vendeur déclare que, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble, celui-ci n'a subi aucun sinistre et, par conséquent, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation au titre d'un ou plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique en application des dispositions de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

## PROTECTION DE L'ACQUÉREUR-EMPRUNTEUR

L'Acquéreur déclare que le prix de la présente vente a été payé sans l'aide d'un prêt régi par le chapitre 1<sup>er</sup> de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt prévue par l'article 17 de ladite loi.

## DECLARATIONS

### a. - Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le vendeur et l'acquéreur déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, leur nationalité, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur,

- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs,

- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation judi-

ciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres,

- Et ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,

ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la

prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des

familles.

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent en outre que leur régime matrimonial est le régime légal français, leur première installation durable ayant eu lieu en France.

### b. - Concernant l'immeuble vendu

Le vendeur déclare sous sa responsabilité, concernant l'immeuble vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,

- et qu'il est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque convention-

nelle, judiciaire ou légale.

## DELAI DE RETRACTATION

Il est ici précisé que le présent acte authentique, ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

*(Handwritten signatures and initials)*

Un avant-contrat sous signatures privées en date à SAINT MICHEL EN L'HERM du 03 septembre 2009 a précédé les présentes, et, conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de Commerce, cet acte a été notifié à l'Acquéreur par l'envoi qui lui en a été fait par lettres recommandées avec avis de réception en date du 04 septembre 2009, ainsi qu'il résulte des copies desdites lettres recommandées et desdits avis de réception demeurées ci-annexées après mention.

L'Acquéreur reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié,
  - avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du code de Commerce,
  - et ne pas avoir usé de cette faculté de rétractation.
- En conséquence, il requiert expressément Me LANNES, notaire soussigné de régulariser la présente vente.

## AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

(ANAH)

Le vendeur informe le notaire qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à l'obligation de déclaration d'occupation du logement à titre de résidence principale pendant neuf ans du jour de la déclaration d'achèvement de travaux.

## NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire soussigné avertit l'acquéreur qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit "décent" se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

## NEGOCIATION

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'AGENCE DE SPORTS DE L'OCEAN, ayant son siège social à SAINT MICHEL EN L'HERM (85580), 1 rue de l'Eglise, à laquelle le vendeur avait donné mandat.

Sa commission, d'un montant de SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (7.400,00 €), sera acquittée par l'acquéreur.

Cette commission ne constitue pas une charge augmentative du prix, le mandat stipulant que la commission est à la charge de l'acquéreur.

Ledit acquéreur donne en outre tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de régulariser ladite commission.

# CNIL - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 " Informatique et Libertés " du 6 janvier 1978 modifiée, le notaire soussigné informe les parties que la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservateurs des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs, le notaire soussigné informe les parties que certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, les parties disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, d'un droit d'opposition (pour l'inscription dans la base de données immobilières), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de la SCP VENIERE-LANNES, 9 rue de l'Eglise 85580 SAINT MICHEL EN L'HERM, ou via le Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office.

Le notaire soussigné informe que l'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment des formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

## FORMALITE UNIQUE

Le présent acte constatant la mutation d'une propriété immobilière sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des Hypothèques compétent.

Si l'état délivré lors de l'accomplissement de cette formalité révèle l'existence d'inscriptions, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais.

## DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à SAINT MICHEL EN L'HERM, en l'Office Notarial.

## REMISE DE TITRES

Il sera remis une copie authentique du présent acte à l'acquéreur. Celui-ci est, de plus, subrogé dans les droits du vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, tous autres titres dont il pourrait avoir besoin concernant l'immeuble.

## ENVOI DU TITRE DE PROPRIÉTÉ

L'Acquéreur déclare vouloir que son titre de propriété lui soit envoyé à l'adresse de l'immeuble acquis.

*[Handwritten signatures and initials]*

## POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

Le vendeur donne en outre tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de signer toutes déclarations de plus-value et de payer, si il y a lieu, ladite plus-value par prélèvement sur le prix de la présente vente.

## AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de clore, les parties reconnaissent que le notaire les a informées des sanctions légales applicables aux insuffisances et fausses affirmations de sincérité.

Elles affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

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

## ATTESTATION

Le notaire atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

## DONT ACTE sur quinze pages

Fait et passé à SAINT MICHEL EN L'HERM,  
Au siège de l'Office Notarial.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et leurs signatures ont été recueillies par le notaire soussigné,  
L'AN DEUX MILLE NEUF  
Le Vendeur soussigné .  
Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent:

Renvois : 0

Mot(s) rayé(s) nul(s) : 0

Chiffre(s) rayé(s) nul(s) : 0

Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0

Barre(s) tirée(s) dans les blancs : 0

*(Signatures)*

