

**COPIE AUTHENTIQUE**

**01 OCTOBRE 2019**

**VENTE  
Par Mme Lucette POULIQUEN  
Au profit de  
Madame Liliane LEVER**



W

Madame Lucette **PRODHOMME**, retraitée, demeurant à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (85580) 16 rue des Grand Murs.  
Née à SARCELLES (95200), le 18 septembre 1928.  
Veuve de Monsieur Pierre Joseph François **POULIQUEN** et non remariée.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

## VENDEUR

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### PARTIE NORMALISEE

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 immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.  
**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

identifiées.

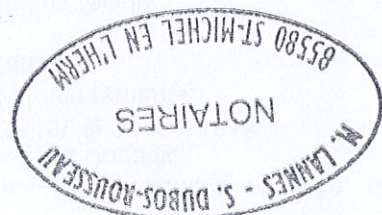
**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,  
LE PREMIER OCTOBRE,  
A SAINT MICHEL EN L'HERM (Vendée), 5 rue Paul Berjonneau, au siège  
de l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maître Sylvie DUBOS-ROUSSEAU, soussigné, notaire associé de la  
Société Civile Professionnelle « Michel LANNES, Sylvie DUBOS-ROUSSEAU »  
titulaire d'un Office Notarial à SAINT MICHEL EN L'HERM (Vendée), 5 rue Paul  
Berjonneau,**

SD/EB/LG

100839201

100839201  
Volume : 2019P  
N° de répertoire : 804  
Publié par Télé@ctes et enregistré le 09/10/2019  
Au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE  
Droits :  
Taxe 879 CGI :  
TOTAL :  
7433,00 €  
128,00 €  
7561,00 €  
Service de la publicité foncière :  
LEOST Thierry





84

Une maison d'habitation de plain-pied, comprenant :

**A SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (VENDÉE) 85580**  
**16 Rue des Grands Murs,**

### Désignation

### IDENTIFICATION DU BIEN

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 :

### VENTE

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** ci-après désigné. Ce **BIEN** appartient en propre et en pleine propriété à Madame Lucette **POULIQUEN**, née **PRODHOMME**, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

immobilière et transmis avec ceux-ci.  
en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature  
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il  
les biens de nature immobilière objet des présentes.  
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment  
l'**ACQUEREUR**.  
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et  
solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.  
leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette  
représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à  
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou  
nécessairement rappelée à chaque fois.  
termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit  
En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux  
- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés.  
Le vocable employé au présent acte est le suivant :

### TERMINOLOGIE

L'ensemble de ces pièces est annexé.  
des présentes.  
Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Passeport.

- Extrait d'acte de naissance.

#### **Concernant l'ACQUEREUR :**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Carte nationale d'identité.

- Extrait d'acte de naissance.

#### **Concernant le VENDEUR :**

sur leur capacité :  
Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES



24

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

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

L'assiette des droits est de CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (128.000,00 EUR).

#### **IMPOT SUR LA MUTATION**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LUCON - 20 rue des Bîes d'Or - 85400 LUCON et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### **Domicile fiscal**

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

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

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

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** pour en avoir l'acquisition suivant acte reçu par Maître VENIERE, notaire à SAINT MICHEL EN L'HERM le 13 mars 2004 pour une valeur de cent deux mille cent cinquante euros (102.150,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 7 mai 2004 volume 2004P, numéro 2668.

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

#### **DECLARATIONS FISCALES**

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

#### **PUBLICATION**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

#### **Origine des fonds**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

#### **Désistement de privilège et action résolutoire**

#### **-DONT QUITTANCE-**

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

#### **Paiement du prix**



## PARTIE DEVELOPPEE

### PURGE DU DROIT DE RETRACTION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à SAINT MICHEL EN L'HERM du 30 juillet 2019 pour le VENDEUR et du 31 juillet 2019 pour l'ACQUEREUR.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 19 juillet 2018 et la première présentation a eu lieu le 10 août 2019.

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 annexés.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### Garantie de possession

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

#### Garantie de jouissance

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

#### Garantie hypothécaire

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 11 septembre 2019 et certifié à la date du 9 septembre 2019 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### Servitudes

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,



hs

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.
- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée

**Absence de certification de la conformité**

Les travaux n'ont pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le propriétaire le déclare, précisant toutefois que leur achèvement a eu lieu en décembre 2004 concernant les volets, et en mars 2006 concernant le véranda.

En outre, le propriétaire déclare :

- avoir fait édifier l'immeuble en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire ci-dessus visé dont un exemplaire est remis ce jour à son co-contratant ;
- que ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours ;
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

A toutes fins utiles, le VENDEUR déclare que les travaux suivants ont été réalisés sur le BIEN immobilier, depuis plus de dix ans :

- changement des ouvertures (volets) suivant déclaration de travaux n°85 255 07 F0062. La déclaration d'achèvement de travaux est en date du 13 août 2019 (achèvement déclaré au 31 décembre 2004). Les copies des autorisations sont ci-annexées aux présentes.
- construction de la véranda (permis de construire n°85 25504EB012 en date du 26 juillet 2004 – procès-verbal de réception des travaux en date du 31 mars 2006).
- La copie du permis de construire et du procès-verbal de réception des travaux est ci-annexée.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

### **Contrat d'affichage**

Le VENDEUR résiliera à compter du jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR toutes polices d'assurances contre les risques d'incendie ou autres dommages souscrites par lui sur le BIEN vendu, de manière que ledit ACQUEREUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

### **Assurance**

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

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entraîne pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.



à R 112-4 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27

\* Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R 112-2

- Observations diverses:

9 mars 2017 au bénéfice de la commune.

de préemption urbain par délibération du 29 février 2008 et par délégation en date du

- Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit

préemption urbain – Zones U et AU

- Le terrain est grevé des contraintes suivantes : zone d'application du droit de

- Le terrain est grevé des prescriptions d'urbanisme suivantes : Néant

- Périmètre de protection de 500 m.

Royale – Classement et inscription par arrêté du 02 juillet 1979 et du 08 octobre 1984

\* Servitude de protection des monuments historiques – Ancienne Abbaye

\* périmètre de protection Monument Historique

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

préfectoral n°15-DDTM85-502 du 30 novembre 2015

- Le terrain est situé dans une Commune dotée d'un Plan de prévention des

risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL Bassin du Lay) approuvé par arrêté

lieu le 19 juillet 2018 – zone UA.

2010, le 6 septembre 2012, le 15 novembre 2012, le 12 septembre 2013 et en dernier

approuvé le 29 février 2008, modifié et révisé le 9 juillet 2009, modifié le 2 septembre

- Le terrain est situé dans une Commune dotée d'un plan local d'urbanisme

Il résulte notamment de ce document ce qui suit :

2019, sous le numéro Cua 085 255 19 F0085.

mention, a été délivré par Monsieur le Maire de SAINT MICHEL EN L'HERM le 5 août

Un certificat d'urbanisme d'information dont une copie est ci-annexée après

#### Certificat d'urbanisme d'information

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### L'ACQUEREUR déclare que les travaux ont été réalisés.

*signature de l'acte définitif. »*

*Le Vendeur devra en justifier auprès de l'Agence des Portes de l'Océan avant la*

*« Sous condition suspensive du remplacement du vitrage brisé de la véranda.*

*rapporté :*

Il résulte de l'avant-contrat sous seing privé, sus-visé, ce qui suit, littéralement

#### REMPLEMENT DU VITRAGE VERANDA

### RENONCIATION A CONDITION SUSPENSIVE PARTICULIERE -

16 rue de la Maratte en date du 01 octobre 2019 et ci-annexée.

facture de la société Michel GIRAUDET, dont le siège social est à TRIAIZE (85580),

Le dernier ramonage a eu lieu en septembre 2019, ainsi qu'il résulte de la

Le VENDEUR déclare que le BIEN est équipé d'une cheminée.

#### CHEMINÉE

au 30 décembre 1994.

d'interventions ultérieures, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur

données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors

l'article L 4532-16 du Code du travail, obligeant le maître d'ouvrage à rassembler les

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par

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

immeuble.

propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet

Le VENDEUR déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une

### DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES



### Droit de préemption urbain

Le **BIEN** 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 27 août 2019.

Suivant mention apposée sur la déclaration d'intention d'aliéner en date 4 septembre 2019, et dont un exemplaire est demeuré ci-annexé aux présentes avec ses annexes, le Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM a décidé que ladite Commune renonçait à son droit de préemption.

### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

| Objet                   | Bien concerné                                                                             | Elément à contrôler                                                                                                                                  | Validité                                                                      |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Plomb                   | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> janvier 1949) | Peintures                                                                                                                                            | Illimitée ou un an si constat positif                                         |
| Amiante                 | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> juillet 1997)              | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si détectée d'amiante présence nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites                | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet                                   | Immeuble bâti ou non mais constructible                                                                                                              | 6 mois                                                                        |
| Gaz                     | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                         | Etat des appareils fixes et des tuyauteries                                                                                                          | 3 ans                                                                         |
| Risques                 | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques            | Immeuble bâti ou non                                                                                                                                 | 6 mois                                                                        |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage                                        | Consommation et émission de gaz à effet de serre                                                                                                     | 10 ans                                                                        |
| Electricité             | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                         | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation                                                                        | 3 ans                                                                         |
| Assainissement          | Si immeuble                                                                               | Contrôle de                                                                                                                                          | 3 ans                                                                         |



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'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état a été établi par la société E-MALDIAG susnommée, le 7 novembre 2013, et est accompagné de la certification de compétence.

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

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité de ce document et déclare faire son affaire personnelle de son contenu, dans recours contre le VENDEUR.

### Termites

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

Un état relatif à la présence de termites a été délivré par la société DPRO susnommée le 29 juillet 2019.

Les conclusions sont les suivantes : « Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites ».

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité de ce document et déclare faire son affaire personnelle de son contenu, sans recours contre le VENDEUR.

### Mérule

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

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

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### Contrôle de l'installation de gaz

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

Les parties déclarent sous leur responsabilité que le BIENT ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

ne



ns

## Plan de prévention des risques technologiques

risques miniers.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des

### Plan de prévention des risques miniers

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

érosion.

Les risques pris en compte sont : submersion marine, inondation terrestre et

naturels approuvé de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM (zone blanche)

L'immeuble est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques

### Plan de prévention des risques naturels

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BLEN concerné sur le plan cadastral,

A cet état sont joints :

Préfet est ci-joint.

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le

## Etat des risques et Pollutions

le préfet.

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

risques à l'égard de la population.

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

d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit

d'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en

permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie

publique.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en

d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit

d'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en

permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie

publique.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité de ce

document et déclare faire son affaire personnelle de son contenu sans recours contre

le VENDEUR.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les

parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages

permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique

sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais

du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public

compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au

versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L

1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de

l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration

individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques

dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du

service compétent. A compter de quatre mois après la date de réception de cette

demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce

déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du

déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

17



## ALFA - RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIE**N 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.

**L'ACQUEREUR** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée à la consultation GEORISQUES ci-après visée.

## ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part, en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part, sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

## VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive."

Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige.

Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique.

La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est

81



En outre, pour ce qui concerne le 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 des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

#### Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
- l'immeuble 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 ou à enregistrement ;
- 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, polychloroterpényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais exercé sur les lieux 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.

### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **B.I.E.N.**

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

ns



L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

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

La consultation radon est ci-annexée aux présentes après mention.

## **INFORMATION DE L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont joints et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

ns



hs

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.

## CONVENTIONS ANTERIEURES

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement. Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**. Par ailleurs, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus. Le devoir d'information est donc réciproque. En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

## DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

## CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par LES PORTES DE L'OCEAN, dont le siège social est à SAINT MICHEL EN L'HERM (85580), 1 rue de l'Eglise, titulaire d'un mandat portant le numéro 2983 et non encore expiré, ainsi déclaré. En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS (7.340,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse. Cette commission ne constitue pas une charge augmentative du prix, le mandat stipulant que la commission est à la charge de l'acquéreur. Ledit **ACQUEREUR** donne en outre tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de régler ladite commission.

## NEGOCIATION

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- Monsieur François Loïc Gustave DONVAL, manutentionnaire, demeurant à SAINT MICHEL EN L'HERM, 16 rue des Grands Murs, célibataire, né à LUCON le 15 novembre 1963,  
- Et Monsieur Michel Yves Yann François DONVAL, préparateur de commandes, demeurant à ROCHESERVIERE (Vendée), 18 La Dorinière, époux de Madame Florence Bernadette VERGNE, né à LUCON le 16 juin 1967,  
Aux termes d'un acte reçu par Me VENIERE, Notaire à SAINT MICHEL EN L'HERM le 13 mars 2004,  
Moyennant le prix de 102 150 Euros, payé comptant et quittance à l'acte. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY LE COMTE le 7 mai 2004, volume 2004 P n°2668.



ns

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

## **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

## **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr). Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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

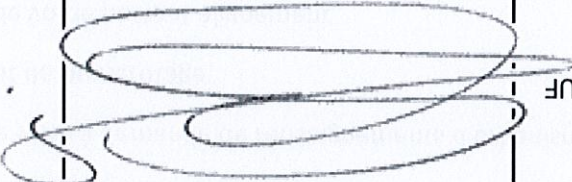
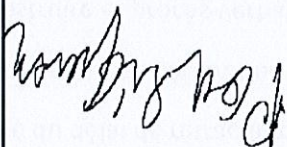
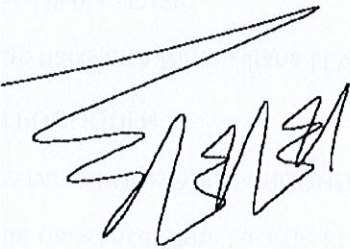
La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

équivalente par la Commission européenne. disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne l'objet d'un cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- les établissements financiers concernés,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- l'électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central



ns

|                                                                                     |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>et le notaire Me<br/><b>DUBOS-ROUSSEAU</b><br/><b>SYLVIE a signé</b><br/>à L'OFFICE<br/>L'AN DEUX MILLE DIX NEUF<br/>LE PREMIER OCTOBRE</p> |
|  | <p><b>Mme POULIQUEN</b><br/><b>Lucette a signé</b><br/>à<br/>SAINT-MICHEL-EN-L'<br/>HERM<br/>le 01 octobre 2019</p>                            |
|  | <p><b>Mme LEVER Lilliane a</b><br/><b>signé</b><br/>à<br/>SAINT-MICHEL-EN-L'<br/>HERM<br/>le 01 octobre 2019</p>                               |



**POUR COPIE AUTHENTIQUE** certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur trente-et-une pages, sans renvoi ni mot nul.

