



Le 30 décembre 2019

VENTE

**Par la Commune de L'AIGUILLON-SUR-MER
A la S.C.I. ISA-BRI-YAN**

Sylvie DUBOS-ROUSSEAU

85580 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM

Tél. 02 51 30 20 06

Fax 02 51 97 64 05

accueil.dubos@notaires.fr

Michel LANNES

85460 L'AIGUILLON-SUR-MER

Tél. 02 51 56 44 49

Fax 02 51 27 17 21

accueil.lannes@notaires.fr



100658118

ML/JR/MG

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE TRENTE DÉCEMBRE**

**A L'AIGUILLON SUR MER (Vendée), 63 rue des Roseaux, au bureau
permanent de l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Michel LANNES, 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,**

**A RECU LA PRESENTE 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 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.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **COMMUNE DE L'AIGUILLON-SUR-MER**, collectivité territoriale, personne
morale de droit public située dans le département de la Vendée, dont l'adresse est à L
AIGUILLON-SUR-MER (85460), 2 place du Docteur Giraudet Hôtel de Ville, identifiée
au SIREN sous le numéro 218500015.

ACQUEREUR

La Société dénommée **ISA-BRI-YAN**, Société civile immobilière au capital de
30.000,00 €, dont le siège est à MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180), 82 rue de la
Vanoise, identifiée au SIREN sous le numéro 880003421 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Quotités acquises

La S.C.I. **ISA-BRI-YAN** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

La **COMMUNE DE L'AIGUILLON-SUR-MER** est représentée à l'acte par :
Monsieur Maurice MILCENT, son Maire, demeurant à L'AIGUILLON-SUR-MER (85460), 6 rue des Voiliers,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2019, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Et la S.C.I. **ISA-BRI-YAN** est représentée à l'acte par :
Monsieur Yannick MAGNERON, demeurant à LUCON (85400), 51 rue du Président de Gaulle,

Agissant au nom et en qualité d'associé de ladite société,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision de ses associés dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Les engagements souscrits et les déclarations faites par un mandataire au nom de son mandant seront indiqués ci-après dans le corps de l'acte, comme émanant directement de ce dernier, de la même façon que s'il était présent.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes de la délibération motivée susvisée de son Conseil Municipal en date du 10 décembre 2019, visée par la Préfecture le 11 décembre 2019.

Cette délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, la Commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- et vouloir passer l'acte sans attendre le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé et faire son affaire personnelle de tout recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité.

Il déclare à cet égard n'avoir reçu à ce jour aucun recours.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

Le mot "**VENDEUR**" désigne la commune.

Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

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

Commune de L'AIGUILLON-SUR-MER (VENDEE) 85460
59 Chemin du Fort

Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	616	59 CHE DU FORT	00 ha 02 a 68 ca

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

Plan

Un plan cadastral du **BIEN** présentement vendu est demeuré ci-annexé après mention.

Absence de bornage

Le **VENDEUR** précise que le terrain ci-dessus désigné n'a pas fait l'objet d'un bornage.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, et s'il le souhaite, de l'établissement de tout bornage de ce terrain.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété du **BIEN**.

Ce **BIEN** appartient en propre et en toute propriété à la **COMMUNE DE L'AIGUILLON-SUR-MER**, ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Le **VENDEUR** est propriétaire du **BIEN** présentement vendu pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Michel LANNES, notaire soussigné, le 17 septembre 1997, publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 22 octobre 1997, volume 1997P numéro 5115.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la confusion sur sa tête des qualités de propriétaire et de locataire.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SEPT MILLE TRENTE-DEUX EUROS (7.032,00 EUR)**,

Intervention du receveur municipal

Aux présentes et à l'instant même est intervenue et a comparu :

Madame Julie ROBINEAU, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (85580), 5 rue Paul Berjonneau,

Agissant au nom et comme mandataire de Madame Chantal BILLE, comptable du Centre des Finances Publiques de LUCON (85400), receveur municipal de la Commune vendeuse,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés suivant acte sous signatures privées en date à LUCON du 26 novembre 2019, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

Paiement du prix

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes,

Et ainsi que le Receveur Municipal le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans réserve.

- DONT QUITTANCE -

Désistement de privilège et action résolutoire

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

PUBLICATION

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

IMPOTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR**, dans le cadre de cette opération, et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SEPT MILLE TRENTE-DEUX EUROS (7.032,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=		316,00
7 032,00				
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=		84,00
7 032,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=		7,00
316,00				
TOTAL				407,00

Contribution de sécurité immobilière

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle minimale	7.032,00	0,10%	15 euros

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 ouvrant droit à l'exercice d'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 29 novembre 2019 et certifié 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,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Rappels de servitudes

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de la teneur de la servitude créée au profit d'EDF, sur la parcelle de laquelle a été détachée le **BIEN** présentement vendu, ladite création de servitude constatée aux termes d'un acte reçu par Me Grégory MERCIER, notaire à LA ROCHE-SUR-YON (Vendée), le 21 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 05 octobre 2012, volume 2012P n° 4330.

Une copie de cet acte lui a été a été remise dès avant ce jour par le notaire soussigné.

Etat du bien

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

*En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.*

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

Contenance

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

Impôts et taxes

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

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

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

Contrat d'affichage

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

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Les parties rappellent que la présente vente concerne exclusivement le terrain appartenant au **VENDEUR** et non les constructions, d'ores et déjà propriété propre de la S.C.I. **ISA-BRI-YAN**.

A cet égard, le **VENDEUR** reconnaît qu'il ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 555 du Code Civil, les constructions édifiées sur le terrain vendu étant la propriété incommutable de la S.C.I. **ISA-BRI-YAN** et le demeureront postérieurement à la signature des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, a été délivré le 29 novembre 2019 par le Maire de la Commune de L'AIGUILLON-SUR-MER.

Il résulte notamment de ce document ce qui suit :

Le terrain est situé en zone "Partie actuellement urbanisée du R.N.U." - COS : Néant

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- zone du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Littoraux :

B1

- Côte de référence "Aléa à l'horizon 2100" : 4,40 mètres

Le classement actuel ne préjuge en rien d'éventuelles modifications de zonages susceptibles d'intervenir lors d'une prochaine révision du PPRL

Le terrain est situé en zone sensible à l'intérieur duquel tous les projets d'extension de l'urbanisation sont soumis à l'accord du Préfet, après avis de la commission départementale des sites

Observations et prescriptions particulières :

Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R.122-2 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^{er} mai 2011 en application du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

- et déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ASSAINISSEMENT

Les constructions existantes sur le BIEN vendu ne sont pas desservies par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique, et elles ne possèdent pas de système d'assainissement individuel.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif, dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'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.

En outre, l'article L 1331-8 du Code de la santé publique dispose :

"Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal ou le conseil de la métropole de Lyon dans la limite de 100 %".

De plus, l'arrêté du 27 avril 2012, relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif, permet au service public de l'assainissement non collectif de mettre en demeure le propriétaire d'équiper l'immeuble dépourvu d'assainissement non collectif.

L'ACQUEREUR reconnaît en être parfaitement informé.

Il déclare également avoir parfaite connaissance de l'obligation lui incombant, à la demande expresse du VENDEUR, de faire procéder, à ses frais exclusifs, à l'installation d'un système d'assainissement autonome dans le délai d'un an à compter de ce jour.

L'ACQUEREUR, dûment informé des obligations tant juridiques que financières sur le respect de la réglementation en matière d'assainissement qui pèseront sur lui en qualité de futur propriétaire, prend acte de ces informations et accepte de signer les présentes.

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.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est demeuré ci-annexé après mention.

A cet état sont joints :

- La copie des arrêtés préfectoraux désignant les risques majeurs existants sur la commune,
- Le dossier communal d'information,
- La cartographie du ou des risques majeurs et/ou des aléas existants sur la commune,
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

Le BIEN présentement vendu est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral n° 18-DDTM85-18 en date du 30 janvier 2018.

Les risques pris en compte sont les suivants : inondation terrestre, submersion marine et érosion.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux

Le plan de protection des risques littoraux (PPRL) est prescrit dans les zones soumises à un risque de submersion marine.

Ce plan peut concerner le recul du trait de côte ainsi que les avancées dunaires.

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux a été approuvé sur la Commune de L'AIGUILLON-SUR-MER par arrêté préfectoral n° 17-DDTM85-684 en date du 29 décembre 2017.

Une copie de cet arrêté préfectoral ainsi que la carte d'aléa y afférente sont annexés à l'état des risques susvisés.

Des prescriptions particulières visant à assurer la sécurité des personnes sont susceptibles d'être imposées à l'occasion de toute demande d'autorisation d'urbanisme (application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme).

Le notaire informe l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, que la notice de présentation, le règlement, ainsi que l'ensemble des documents susvisés sont accessibles sur le site de la préfecture de la Vendée.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ce qui précède, avoir reçu du notaire soussigné toutes les informations requises, et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

Le **BIEN** est situé en zone de sismicité modérée (zone 3).

Radon

Le **BIEN** est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1.

Secteur d'information sur les sols

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

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

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** 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 parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque, 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.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),
- et la base de données GEORISQUES.

Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée après mention.

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 fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive."

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique.

La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

ENVIRONNEMENT

Responsabilité environnementale

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil.

Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

Obligation générale d'élimination des déchets

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 l'immeuble.

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.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

PROTECTION DE L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR

L'ACQUEREUR déclare que le prix de la présente vente a été payé sans l'aide d'un prêt régi par le chapitre 1^{er} 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle de laquelle a été détachée le BIEN présentement vendu appartient en propre à la **COMMUNE DE L'AIGUILLON SUR MER**, pour l'avoir acquis, de :

L'ASSOCIATION SYNDICALE DU FORT ILE ET CAP DE L'AIGUILLON SUR MER, association syndicale ayant son siège à L'AIGUILLON SUR MER, constituée suivant ordonnance royale du 4 octobre 1986.

Aux termes d'un acte reçu par Me LANNES, notaire associé soussigné, le 17 septembre 1997.

Cette acquisition, qui comprenait d'autres immeubles, a eu lieu moyennant le prix principal de 1.500.000,00 Francs (soit la contre-valeur de 228.673,53 €), stipulé payable à terme au moyen de trente échéances annuelles de chacune 35.000,00 Francs (soit la contre-valeur de 5.335,72 €) indexées sur la variation de l'indice du coût de la construction.

Aux termes de cet acte l'association venderesse a renoncé au bénéfice du privilège de vendeur et de l'action résolutoire.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE le 22 octobre 1997, volume 1997P n° 5115.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à son adresse actuelle, indiquée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la Loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'Hôtel de ville.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à communiquer au notaire soussigné tout changement de domicile et ce par tous moyens.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire tout avant-contrat sous signatures privées pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, ainsi que toutes ses annexes éventuelles, considérant que les présentes contiennent l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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.

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, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


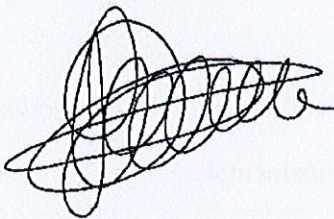
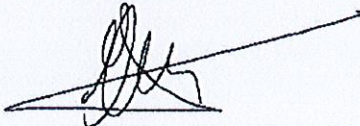

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. MAGNERON Yannick agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à l'AIGUILLON SUR MER le 30 décembre 2019</p>	
<p>Mme ROBINEAU Julie agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à l'AIGUILLON SUR MER le 30 décembre 2019</p>	
<p>M. MILCENT Maurice agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à l'AIGUILLON SUR MER le 30 décembre 2019</p>	
<p>et le notaire Me LANNES MICHEL a signé</p> <p>à l'AIGUILLON SUR MER L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE TRENTE DÉCEMBRE</p>	

Liste des annexes :

- Délibération Conseil Municipal
- Décision SCI ISA-BRI-YAN
- Avis des Domaines
- Plan cadastral
- Procuration comptable public
- Etat des risques
- Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux
- Consultations environnementales

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur dix-huit pages, sans renvoi ni mot nul.

