

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



SCI DU MINAGE
Mme GUYADER Isabelle
VENTE
28/08/2012

22668602
Volume : 2012P
N° de répertoiré : 1077

Publié par Tele@ctes et enregistré le 26/09/2012
Au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE

Droits : 5446,00 €
Taxe 879 CGI : 107,00 €
TOTAL: 5553,00 €
Service de la publicité foncière : ORGERIT FLORITA

CN/DT/

22668602

L'AN DEUX MILLE DOUZE
LE Vingt huit (28) Août

après nommé,
Maitre Cédric O'NEILL, notaire, membre de la Société Civile
O'NEILL, Léon FONTENY et Jean-Luc VEILLON», titulaire d'un Office Notarial à
LUÇON (Vendée), 5 Rue du Docteur Choyau ,
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 qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts,
droits et taxes afférents à la présente vente.
La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Isabelle Marie-France Louise METAIS, sophrologue, demeurant à
ATTIGNAT (01340) 326 B Route des Greffes,
Née à FONTENAY-AUX-ROSES (92260), le 15 juillet 1965,
Veuve de Monsieur Christophe Michel Gérard Germain GUYADER et non
remariée.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

SD

Dr

h

VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI DU MINAGE**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à LUCON (85400), 5, rue Paul Emile Victor, identifiée au SIREN sous le numéro 503 674 251 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE-SUR-YON.

QUOTITES ACQUISES

SCI DU MINAGE acquiert la pleine propriété.

PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE LUCON SUD-VENDEE**, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à LUCON CEDEX (85401), 10 place des Acacias, identifiée au SIREN sous le numéro 786 420 182 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE-SUR-YON.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
- Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

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

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
- Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire soussigné.

- Madame Isabelle GUYADER à ce non présente, mais représentée par Madame Dominique THOUARD, clerc de notaire éligible en cette qualité en l'étude du notaire soussigné en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LUCON, du 5 juillet 2012, dont l'original est demeuré ci-joint.

- La Société dénommée SCI DU MINAGE est représentée à l'acte par Monsieur Stéphane REMAUD, domicilié à LUCON, 5, rue Paul Emile Victor agissant en qualité de gérant de la société SCI DU MINAGE, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 15 des statuts de la société et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du 5 - 07. 2012

- La Société dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE LUCON SUD- VENDEE est représentée à l'acte par Madame Sophie DELHOMEAU, clerc de notaire éligible en cette qualité en l'étude du notaire soussigné agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Madame Marylène SEILLER suivant acte sous signature privée en date à LA ROCHE-SUR-YON, du 27 juillet 2012.

Madame SEILLER ayant elle-même agi en qualité d'expert logistique bancaire à la CFCMO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Jacques ROCHER suivant acte sous signature privée en date à LA ROCHE-SUR-YON, du 2 juillet 2012.

Monsieur ROCHER ayant lui-même agi en qualité de directeur offre, développement, Crédit Mutuel Services à la CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL OCEAN, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués, avec faculté de substituer, par la CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL OCEAN en la personne de son Directeur Général es qualités, suivant acte sous signature privée en date à LA ROCHE-SUR-YON du 2 juillet 2012.

La CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL OCEAN elle-même mandataire des Caisses de CREDIT MUTUEL de VENDEE adhérant à la FEDERATION DU CREDIT MUTUEL OCEAN, en vertu d'une délégation spéciale dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de la SCP Patrick CHANSON, Jean-Maurice DAVIET, Jean-Paul FABIE, Henri BRIANCEAU et Dominique CADET, notaires à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 25, rue des Halles, par acte dressé le 6 juillet 2004 pour qu'il soit délivré les extraits ou expéditions dont sera besoin.

Les justificatifs desdits pouvoirs sont demeurés ci-joints après mention.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidaires entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidaires entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PRETEUR" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobiliers", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

55

8

4

V E N T E

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

DESIGNATION

A LUCON (VENDEE) 85400 4 Route de Sainte Gemme,

1°) Une maison à usage d'habitation (n°767) comprenant : entrée, séjour, cuisine ouverte, deux chambres, cellier, salle de bains, W.C.,

Dépendance,

Cour,

2°) Une place de parking (n°769),

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AM	767	4 route de Sainte Gemme	00 ha 01 a 88 ca
AM	769	4 route de Sainte Gemme	00 ha 00 a 21 ca

Total surface : 00 ha 02 a 09 ca

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné. Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, Notaire à LUCON le 19 mars 2008 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE, le 19 mai 2008 volume 2008P, numéro 2740. Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 9 juin 2008 et publiée audit bureau des hypothèques le 16 juin 2008 volume 2008P numéro 3277.

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

Frais

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

Impôts et contributions

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT SEPT MILLE EUROS (107.000,00 EUR).

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation en date du 12 juillet 2012, reçue le 13 juillet 2012 et acceptée par lui le 25 juillet 2012, dont un exemplaire demeurera ci-joint après mention, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Etablissement prêteur devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige expressément à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

- 1 - Prêt n°15519 39065 00021519705

Nature du prêt : PRET ORDINAIRE IMMOBILIER

Montant du prêt en principal : QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)

Durée : 5 années

Remboursement :

- 59 échéances de 724,81 euros

- et 1 échéance de 724,62 euros

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 septembre 2012

- dernière échéance au plus tard le : 5 août 2017

Date de péréption de l'inscription : CINQ AOÛT DEUX MIL DIX-HUIT

Taux, hors assurance, de 3,34 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 3,784 % l'an.

Nature du prêt : PRET ORDINAIRE IMMOBILIER

Montant du prêt en principal : SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers :

SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR)

Durée : 10 années

Remboursement :

- 60 échéances de 262,49 euros

- 59 échéances de 987,31 euros

- et 1 échéance de 987,22 euros

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 septembre 2012

- dernière échéance au plus tard le : 5 août 2022

Date de péréption de l'inscription : CINQ AOÛT DEUX MIL VINGT-TROIS

Taux, hors assurance, de 3,50 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 3,675 % l'an.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de celle-ci, ce que le Notaire soussigné constate.

L'ACQUEREUR est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au PRETEUR qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement, savoir :

- A concurrence de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR) au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

- A concurrence du surplus au moyen de fonds propres.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le PRETEUR se trouve investi sur le BIEN acquis du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés par le PRETEUR en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

59

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE LUCON SUD-VENDEE :
- jusqu'au 5 août 2018, en ce qui concerne le prêt d'un montant de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR).
- jusqu'au 5 août 2023, en ce qui concerne le prêt d'un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

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

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :
Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, Notaire à LUCON le 19 mars 2008 pour une valeur de quatre-vingt-onze mille cinq cents euros (91.500,00 eur).
Acte publié au bureau des hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE, le 19 mai 2008 volume 2008P, numéro 2740

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.
Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de BOURG-EN-BRESSE (5, rue de la Grenouillère 01012 BOURG-EN-BRESSE) et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION

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

5

0

4

FIN DE PARTIE NORMALISEE

5.446,00	TOTAL			
96,00		=	x 2,37 %	4.066,00
				Frais d'assiette
1.284,00		=	x 1,20 %	107.000,00
				Taxe communale
4.066,00		=	x 3,80 %	107.000,00
				Taxe départementale
Mt à payer				

DROITS

- Le prix de la présente vente soit CENT SEPT MILLE EUROS (107.000,00 EUR),

L'assiette des droits est constituée par :

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

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

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

Impôt sur la mutation

DECLARATIONS FISCALES

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte. Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes. Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours, ni la participation du notaire associé soussigné, qui n'est que le rédacteur de leurs conventions.

Le prêteur consent à l'emprunteur un concours financier selon l'offre préalable que l'emprunteur confirme avoir reçue par voie postale le 13 juillet 2012 et avoir acceptée le 25 juillet 2012 par courrier adressé au prêteur. L'emprunteur confirme qu'à l'offre était annexé le tableau d'amortissement indiquant la décomposition en capital et intérêts pour chaque échéance. Les prêts obéissent aux dispositions de l'offre préalable de prêt immobilier reçue et acceptée par l'emprunteur. Cette offre est reproduite au chapitre 1 du présent acte hypothécaire, ce que reconnaît l'emprunteur. En conséquence de quoi, il est passé à la constatation des prêts et à la matérialisation des garanties ci-après.

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION FINANCEE:

OBJET

Achat d'une maison d'une surface habitable de 80 m2 comprenant 3 pièces à titre de résidence principale d'un locataire.
Adresse: 8, route de Sainte Gemme 85400 LUCON.

Coût total de l'opération (frais et accessoires inclus): 116 490,00 Euros.

PLAN DE FINANCEMENT

Prêts sollicités:
PRET ORDINAIRE IMMOBILIER40 000,00 Euros40,000 %
PRET ORDINAIRE IMMOBILIER60 000,00 Euros60,000 %
Total des prêts sollicités Prêteur100 000,00 Euros100,000 %
Total prêts sollicités100 000,00 Euros100,000 %
Apport Personnel16 490,00 Euros
Total des moyens financiers116 490,00 Euros

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les engagements suivants pris par l'emprunteur, liés à la nature des prêts contractés, sont définis dans les termes et conditions qui suivent.

ABSENCE DE SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE EMPRUNTEURS PAR M REMAUD STEPHANE

L'(es) emprunteur(s) et / ou la caution éventuelle n'ayant pas adhéré à l'assurance décès, perte totale et irréversible d'autonomie et le cas échéant l'incapacité temporaire et totale de travail, reconnaissent par les présentes que le prêteur leur a proposé cette assurance dont la notice est annexée aux présentes.

Ils déclarent qu'ils ne sont pas intéressés par cette assurance et qu'ils souhaitent y renoncer de manière définitive, étant parfaitement conscients des conséquences éventuellement dommageables d'une telle renonciation pour eux-mêmes, leur famille et leurs héritiers.

Ils demandent au prêteur de conserver le bénéfice du prêt malgré l'absence de cette assurance, et déchargent expressément, tant en leur nom qu'au nom de leurs titulaires et ayants-droit, le prêteur de toute responsabilité pouvant découler du fait de cette absence d'assurance.

Ils ont donc compris que si un sinistre survenait sur la tête de(s) emprunteur(s) et/ou d'une caution éventuelle, il ne serait procédé à aucune prise en charge de remboursement du prêt par une assurance et que, si personne ne rembourserait les sommes dues dans les conditions contractuelles, le prêteur pourrait éventuellement être amené à faire vendre le bien financé pour procéder au recouvrement de sa créance.

Ils ont été informés qu'en cas de décès de l'emprunteur, la charge des échéances du prêt et de toutes sommes dues à ce titre se trouverait financièrement reportée sur chacun de ses ayants-droit pour la totalité.

CHOIX RELATIF A L'INVESTISSEMENT

L'emprunteur déclare ne pas avoir été incité par le prêteur à réaliser l'investissement immobilier proposé le cas échéant par un tiers, et pour lequel le présent prêt est accordé. L'emprunteur déclare connaître parfaitement les caractéristiques de l'investissement financé ainsi que les risques inhérents à ce type d'investissement, avoir consulté le cas échéant ses conseillers juridiques et fiscaux et décharger expressément le prêteur de toute obligation de conseil ou de renseignement à cet égard.

L'existence, la valeur, le rendement et le traitement fiscal de l'investissement réalisé par l'emprunteur ne font pas l'objet d'une quelconque garantie de la part du prêteur. Par suite, l'emprunteur renonce à tout recours qui serait lié à son investissement à l'encontre du prêteur.

RENONCIATION AU PRET CONVENTIONNE OU PRET CONVENTIONNE ACCESSION SOCIALE

L'emprunteur reconnaît avoir été informé par le prêteur de l'éligibilité de son dossier de prêt immobilier à la réglementation des prêts conventionnés ou prêts à l'accession sociale mais renonce en connaissance de cause, et sous sa seule et entière responsabilité, à faire la demande de ce type de prêt, qui lui aurait permis de bénéficier de l'aide personnalisée au logement. Il déclare avoir parfaite connaissance du fait que cette renonciation entraîne perte du droit à l'aide personnalisée au logement.

5

8

4

PRETS

- I - PRET ORDINAIRE IMMOBILIER n°15519 39065 00021519705

Montant:

Le montant du prêt est de : 40 000,00 Euros (quarante mille euros)

Coût du crédit:

Le présent crédit est réalisé aux conditions suivantes:

Intérêts du prêt	3,488,41 Euros	3,340 %
Frais de dossier	166,00 Euros	0,168 %
Coût estimé de la convention et des garanties	280,00 Euros	0,286 %
Soit un montant total	3,924,41 Euros	
Taux Effectif Global (articles L313-1 et L313-2) par an		3,784 %
Soit un TEG par mois de		0,315 %

Les intérêts sont stipulés à taux fixe.

Modalité de remboursement du crédit:

Le prêt est à remboursement constant. La définition de ce type de remboursement figure aux Conditions Générales.

Période d'amortissement

Echéances : payables le 05 de chaque mois.

Amortissement du prêt: en 60 échéances successives de 724,81 Euros

chacune.

Les modalités de remboursement et la composition des échéances en capital

et intérêts ressortent des Conditions Générales et du tableau d'amortissement ci-joint.

La date prévisionnelle de premier déblocage est le 01/08/2012.

La date de la première échéance sera communiquée par le Prêteur.

- I - PRET ORDINAIRE IMMOBILIER n°15519 39065 00021519706

Montant:

Le montant du prêt est de : 60 000,00 Euros (soixante mille euros)

Coût du crédit:

Le présent crédit est réalisé aux conditions suivantes:

Intérêts du prêt	14,987,91 Euros	3,500 %
Frais de dossier	234,00 Euros	0,062 %
Coût estimé de la convention et des garanties	420,00 Euros	0,113 %
Soit un montant total	15,641,91 Euros	
Taux Effectif Global (articles L313-1 et L313-2) par an		3,675 %
Soit un TEG par mois de		0,306 %

Les intérêts sont stipulés à taux fixe.

Modalité de remboursement du crédit:

Le prêt est à paliers. La définition de ce type de remboursement figure aux Conditions Générales.

Période d'amortissement

Echéances : payables le 05 de chaque mois.

Amortissement du prêt:

- en 60 échéances successives de 262,49 Euros chacune.

- en 60 échéances successives de 987,31 Euros chacune.

Les modalités de remboursement et la composition des échéances en capital et intérêts ressortent des Conditions Générales et du tableau d'amortissement ci-joint.
La date prévisionnelle de premier déblocage est le 01/08/2012.
La date de la première échéance sera communiquée par le Prêteur.

LES GARANTIES

Pour sûreté des prêts sollicités, le Prêteur demande les garanties suivantes:

GARANTIES PRISES PAR ACTE NOTARIE:

Privilège de prêteur de deniers

Constituant: l'emprunteur
Bien grevé: Maison
Adresse: 8, route de Sainte Gemme 85400 LUCON
Déclaration cadastrale: section AM, n°767 et 769
Montant garanti: 100.000,00 Euros
Liée aux prêts:

n° 15519 39065 00021519705 PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de 40.000,00 euros.
n° 15519 39065 00021519706 PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de 60.000,00 euros.

LES ASSURANCES

n° 15519 39065 00021519705 PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de 40.000,00 euros sur 60 mois.
n° 15519 39065 00021519706 PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de 60.000,00 euros sur 120 mois.

Monsieur REMAUD Stéphane
Sans assurance

DEFINITION DES GARANTIES:

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux prêts ci-dessus, sauf aux garanties prises par acte séparé. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Conformément à l'article 2374-2 du Code Civil, le prêt, étant destiné à financer l'acquisition de l'immeuble, sera garanti par un privilège spécial constaté par un acte notarié qui contiendra notamment les énonciations prévues dans le modèle d'acte. L'emprunteur s'engage à employer la somme prêtée au paiement du prix et à déclarer l'origine des deniers pour que le prêteur puisse bénéficier du privilège conféré au prêteur de deniers conformément aux dispositions de l'article 2374 paragraphe 2 du Code Civil, et ce jusqu'à concurrence : de la somme prêtée en capital, des intérêts au taux conventionnel, de tous frais et accessoires comprenant notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais d'inscriptions conventionnelles, de renouvellements d'inscriptions, intérêts de retard au taux du crédit majorés de trois (3) points, de tous dommages et autres intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées audit acte, débours divers, toutes sommes dues en cas de procédures commenced par la faute de l'emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution, et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20%) du capital. Ce privilège s'exercera sur tous les biens objet de la garantie toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, lors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui va suivre.

h
e
S

Les parties requièrent l'inscription de ce privilège à la Conservation des Hypothèques pour la durée totale du concours financier (incluant l'éventuelle période de franchise ou de différé) telle qu'elle ressort des conditions particulières, majorée de un an.

AUTRES DISPOSITIONS

Assurance contre l'incendie

L'Emprunteur s'oblige à assurer les biens financés contre les risques d'incendie, d'explosion, recours des voisins, dégâts des eaux pour un montant au moins égal au prix de leur reconstruction ; il devra en justifier par la production d'un exemplaire de la police d'assurances et la quittance des primes. A défaut, le prêteur pourra contracter lui-même l'assurance et en payer les primes pour le compte et aux frais de l'emprunteur. En cas de sinistre, le Prêteur touchera directement l'indemnité d'assurance jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû. Notification avec toutes oppositions nécessaires sera faite à la compagnie d'assurance aux frais de l'Emprunteur par le notaire.

Informations et liberté

Les informations nominatives recueillies dans le présent acte doivent obligatoirement être fournies. Elles ne feront l'objet de communications extérieures que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires, sauf opposition de la part de l'emprunteur, les prestataires du prêteur pourront être amenés à traiter ces informations au profit exclusif du prêteur ou pour le compte des partenaires du prêteur dans le cadre d'opérations commerciales. L'emprunteur dispose d'un droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Création de copies exécutoires à ordre

Le prêteur souhaite à ce jour la délivrance d'une simple copie des présentes. Il requiert la création d'une copie exécutoire à ordre, mais dispense le notaire soussigné de l'établir à ce jour, se réservant la possibilité de requérir ultérieurement la délivrance de cette copie exécutoire en faisant son affaire personnelle de son coût d'établissement

Le Notaire soussigné délivrera à première demande du **PRETEUR** une copie exécutoire à ordre transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transfèrera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'**EMPRUNTEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

65

a

1

Article 6 - Alinéa 1

« l'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier ayant fait saisie-arrest, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

Déclarations

Lorsqu'il s'agit de personnes physiques, l'Emprunteur déclare qu'il est né comme il est indiqué ci-avant dans le présent acte.

Qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs personnes physiques ou morales, l'Emprunteur déclare :

- ne pas être et n'avoir jamais été en état d'interdiction, de faillite, de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire, de cessation de paiements, ni placé sous aucun régime d'incapacité légale, ni pourvu d'un conseil judiciaire, ni soumis à aucun régime de tutelle ou de curatelle ;
 - qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation partielle ou totale de ses biens ;
 - que les immeubles affectés en garantie par l'Emprunteur ne sont pas l'objet d'aucun warrant agricole transcrit et se trouvent libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales, à l'exception de ce qui est dit ci-après.
- L'Emprunteur s'engage à ne pas faire inscrire l'hypothèque légale entre époux, même à titre provisoire tant que les inscriptions qui doivent être prises en vertu des présentes n'auront pas été régularisées; la violation de cet engagement sera sanctionnée par l'exigibilité immédiate du prêt.

Frais

Tous les frais des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge de l'emprunteur qui s'y oblige dès à présent.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, l'emprunteur élit domicile en l'étude du notaire soussigné ou de ses successeurs.

L'élection de domicile est faite exclusivement dans l'intérêt du prêteur. En conséquence, celui-ci sera toujours en droit de procéder à toute signification au domicile réel de l'emprunteur.

Tous les litiges pouvant surgir à propos des présentes seront portés à la connaissance du tribunal du siège du prêteur.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partie du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du **BIEN** afin d'être libéré du contrat.
- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions et les certificats de radiation dans les meilleurs délais.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

- L'**ACQUEREUR**, saut à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :
- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :
- Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.
- Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
- Soit même de l'état parasitaire de l'immuble vendu concernant les termittes dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.
- Soit même de la surface du **BIEN** vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement au **BIEN**, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

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

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

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

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

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

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

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

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

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

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

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

SS

h

4

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'acquisition du bien par Madame METAIS, reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire à LUCON, le 19 mars 2008 il a été constitué diverses servitudes ci-après littéralement retranscrites :

Servitude de passageFonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Madame Isabelle GUYADER, susnommée, acquéreur aux présentes

Commune : LUCON

Désignation cadastrale : section AM, numéros 767 (1a88ca) et 769 (21ca)

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur Michel HERBERT, susnommé, vendeur aux présentes

Commune : LUCON

Désignation cadastrale : section AM, numéro 770 (6a15ca)

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur le terrain compris entre la route de Sainte Germe et le portail de la propriété du vendeur tel qu'il est matérialisé en jaune au plan des servitudes ci-annexé après mention.

Ce passage est en nature de chemin.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires du fonds servant et dominant entretiendront à frais communs (dans les proportions suivantes 3/4 pour le propriétaire du fonds servant et 1/4 pour le propriétaire du fonds dominant) le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier.

Le défaut ou le manque d'entretien rendra l'auteur de ce manquement responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à dix euros.

Servitude de passage de divers réseauxFonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Madame Isabelle GUYADER, susnommée, acquéreur aux présentes

1

Commune: LUCON
Designation cadastrale: section AM, numéro 767 (1a88ca)

Fonds servant:
Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: Monsieur Michel HERBERT, susnommé, vendeur aux présentes
Commune: LUCON
Designation cadastrale: section AM, numéros 770 (6a15ca) et 765 (42ca)

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.
Etant ici précisé que:
- Les compteurs d'eau sont dans une fosse au milieu du passage cadastré numéro 770 (voir photos 1 et 2 figurant en annexe).
- Les compteurs électriques sont dans le mur pignon de la maison cadastrée sous le numéro 765 de la section AM (voir photos 3 et 4 figurant en annexe).
Et que les canalisations respectives partent des compteurs pour rejoindre le fonds servant (matérialisées en vert au plan)
Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.
L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.
Il est également ici précisé qu'au dessus des compteurs électriques est insérée dans le mur la boîte aux lettres desservant le bien vendu (photo 3).
Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à quinze euros.

Servitude d'écoulement des eaux pluviales

I. SERVITUDE PAR LE VENDEUR AU PROFIT DE L'ACQUEUR

Fonds dominant:
Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: Madame Isabelle GUYADER, susnommée, acquéreur aux présentes
Commune: LUCON
Designation cadastrale: section AM, numéros 767 (1a88ca)

Fonds servant:
Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: Monsieur Michel HERBERT, susnommé, vendeur aux présentes
Commune: LUCON
Designation cadastrale: section AM, numéro 770 (6a15ca)

18

En raison de l'implantation de leurs constructions respectives et de la disposition du toit de la construction constituant le fonds dominant, les propriétaires susnommés reconnaissent que le toit du fonds dominant et celui du fonds servant ne constituent qu'une seule surface plane et que les eaux pluviales du fonds dominant s'écoulent sur le fonds servant.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude d'écoulement des eaux pluviales ainsi que cette servitude est matérialisée en couleur rouge sur les photos 15 et 17 ci-annexées.

Il est expressément convenu que les eaux pluviales s'écouleront sur le fonds servant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à quinze euros.

II- SERVITUDE PAR L'ACQUEREUR AU PROFIT DU VENDEUR

Fonds dominant : Monsieur Michel HERBERT, susnommé, vendeur aux présentes

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant
Commune : LUCON

Désignation cadastrale : section AM, numéros 766 (0a40ca)

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Madame Isabelle GUYADER, susnommée, acquéreur aux présentes

Commune : LUCON

Désignation cadastrale : section AM, numéro 767 (1a88ca)

...

De la même manière, en raison de l'implantation des constructions respectives et de la disposition du toit de la construction constituant le fonds dominant, les propriétaires susnommés reconnaissent que le toit du fonds dominant et celui du fonds servant ne constituent qu'une seule surface plane et que les eaux pluviales du fonds dominant s'écoulent sur le fonds servant.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude d'écoulement des eaux pluviales ainsi que cette servitude est matérialisée en couleur rouge sur les photos 14 et 16 ci-annexées.

Il est expressément convenu que les eaux pluviales s'écouleront sur le fonds servant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à quinze euros.

h

55

1°) Certificat d'urbanisme d'information
 Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-joint après mention a été délivré le 16 juillet 2012, sous le numéro CUA 085 128 12 F0116. Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

Commune de Lugon CERTIFICAT D'URBANISME délivré au nom de la commune Le maire de Lugon, Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables à un terrain situé à 8, route de Sainte Gemme 85400 Lugon (cadastre AM-767-769), présentée le 11 juillet 2012 par l'OFFICE NOTARIAL LUCON, représentée par Maître Cédric O'NEILL demeurant 5, rue du Docteur Choyau 85400 LUCON et enregistrée par la mairie de Lugon sous le numéro CUA 085 128 12 F0116; Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ; CERTIFIE Article 1 Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Article 2 Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : - art.L.111-4, art.R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21. Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols: UA Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique. Article 3 Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 10 juin 1991 au bénéfice de la commune modifiée par délibération du 30 mai 2008. Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux par délibération n°60.8 du 13 novembre 2007.

5

8

1

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

- Taxe Aménagement communale : 3,00 %
- Taxe Aménagement départementale : 1,30 %
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40 %

Article 5

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

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour raccourcissement à l'égout (article L.332-6-1-2°a du code de l'urbanisme)
- Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement (articles L.123-1-2 et L.332-6-1-2°b du code de l'urbanisme).

Fait à Lugo, le 16 juillet 2012
Le maire

Observations diverses :

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

Les parties :

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

2°) Note de voirie

Une note de renseignements de voirie demeurée ci-annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 23 juillet 2012. Il résulte de cette note que l'immeuble vendu :

- « - n'est pas frappé d'alignement
- « - porte bien le numéro 8 route de Sainte Gemme. ».

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 11 juillet 2012.

En réponse à cette déclaration d'intention d'aliéner, la collectivité titulaire du droit de préemption a fait savoir qu'elle renonçait à exercer ce droit, ainsi qu'il résulte d'un extrait du registre des décisions municipales en date du 11 juillet 2012.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique 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 CONCERNE	ELEMENT A CONTROLER	VALIDITE
GAZ	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
ELECTRICITE	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
ASSAINISSEMENT	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
AMIANTE	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
PLOMB	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
TERMITES	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
PERFORMANCE ENERGETIQUE	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
RISQUES	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

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

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte. Le **VENDEUR** déclare que le **BIE**n ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans. Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la société ACTIVE DIAG, dont le siège est à AUBIGNY, 1, allée des Fougères, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 2 juillet 2012, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention. Ce diagnostic révèle que :

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

« Les anomalies constatées concernent :

« Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs. »

Informations complémentaires

« Au moins un circuit terminal de l'installation électrique n'est pas protégé par un dispositif différentiel à haute sensibilité inf ou égal à 30 mA.

« L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. »

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

ASSAINISSEMENT

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

L'installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par la société SAUR en date du 10 juillet 2012 dont le rapport est demeuré ci-annexé après mention.

Ce contrôle a établi la conformité de l'installation.
L'ACQUEREUR déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

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

Un état établi par la société CRD, dont le siège est à LA CHATAIGNERAIE (85120), 3, avenue Georges Clémenceau, le 5 décembre 2007, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

TERMES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termes ou susceptible de l'être.
Cet arrêté préfectoral est en date du 19 juin 2008.
En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termes du **BIEN** objet des présentes a été délivré par ACTIVE DIAG, société susnommée, en date du 2 juillet 2012 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.
Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : Absence d'indices d'infestation de termes.
En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société CRD, susnommée, le 6 décembre 2007, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.
Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :
Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.
La valeur isolante du bien immobilier.
La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Ce diagnostic, demeure ci-joint et annexé après mention, a révélé :
- des consommations énergétiques égales à 254,2WhEP/m².an (E sur une échelle de A à G)
- et une estimation des émissions de gaz à effet de serre de 13,8kg eqCO₂/m².an (C sur une échelle de A à G)

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

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

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°12 SIDPC DDTM 81 du 14 mars 2012 mettant à jour la liste des communes où l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers.

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

ALÉA - RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Au vue des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.
Il résulte de cette cartographie dont une copie est demeure annexée aux présentes que le bien est situé en zone aléa faible.

ZONE DE SISMICITE

Le rédacteur des présentes a informé l'ACQUEREUR que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone 3 (aléa modérée) par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le VENDEUR en date du 14 mars 2012 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeure ci-joint et annexé.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 12 juillet 2012 et certifié à la date du 11 juillet 2012 ne révèle aucune inscription.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN appartient au VENDEUR pour l'avoir acquis de :

Monsieur Michel Lucien Joseph HERBERT, retraité, époux de Madame Jocelyne Marcelle Alice CHAPELLIER, demeurant à LUCON (85400), 10, Route de Sainte Gemme,

Né à NIEUL-LE-DOLENT (85430) le 11 octobre 1946,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les

articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par

Maitre Jean-Marie DECHAUFFOUR, Notaire à LUCON, le 20 mai 2005, préalable à

son union célébrée à la mairie de LUCON (85400), le 28 mai 2005.

Suivant acte reçu par Maitre Jean-Marie DECHAUFFOUR Notaire à LUCON,

le 19 mars 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt-onze mille cinq cents euros (91.500,00 eur) payé en totalité comptant et quittance audit

acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE, le 19 mai 2008, volume 2008P, numéro 2740.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN a été détaché d'une propriété acquise par Monsieur Michel HERBERT de :

Monsieur Christian René André NOGUES, et Madame Marylène Josiane

Jacqueline SOLARD, son épouse, demeurant à LUCON, 3, rue Victor Hugo.

Nés, savoir :

Monsieur à COURSON LES CARRIERES (Yonne), le 25 juin 1952,

Madame à FONTENAY-LE-COMTE (Vendée), le 7 octobre 1953,

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à

début de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-

NAZAIRE (Loire Atlantique), le 24 juin 1976 ; lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Suivant acte reçu par Maitre Bertrand THABARD Notaire à LUCON, le 27

juillet 1992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TRENTE DEUX

MILLE QUATORZE EUROS ET VINGT NEUF CENTS (32.014,29 EUR) payé en

totalité comptant et quittance audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE, le 31 août 1992, volume 1992P, numéro 3832.

Précédemment
La propriété dépendait de la communauté de biens existant entre les époux NOGUES-SOULARD pour avoir été acquise au cours pour le compte et au moyen de deniers provenant de ladite communauté de :

1) Madame Marthe Joséphine JULIA MOREAU, employée de ménage, épouse de Monsieur Antonin Marcel HAYE, avec lequel elle demeure à LUCON (85) rue du Foyer n°5
2) Et Madame Gisèle Albertine Alice MOREAU, employée de laboratoire, divorcée et non remariée de Monsieur Claude Gustave Jean LEFEBVRE, demeurant à MONTRICHARD (Loir et Cher) "les châtaigniers" appartenant 17
Aux termes d'un acte au rapport de Maître GROLLIER, notaire à LUCON, le 30 novembre 1988.
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent vingt mille francs (120.000 F) payé comptant et quittance audit acte.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de FONTENAY LE COMTE le onze janvier mil neuf cent quatre vingt neuf volume 7806, numéro 20.

Antérieurement

L'immeuble vendu appartenait indivisément à Messdames HAYE et MOREAU, susnommées, divisément chacune pour moitié pour leur avoir été attribué dans cette proportion aux termes d'un acte reçu par Me GROLLIER, notaire à LUCON, le 12 mai 1987, contenant entre elles PARTAGE amiable d'immeubles leur appartenant indivisément.
Ce partage a eu lieu moyennant une soule à la charge de Madame HAYE d'un montant de 70.639,29 francs, stipulée payable le jour de la vente de l'immeuble et au plus tard le 1er mai 1988 et sans intérêts jusqu'à celle date.
Une expédition de cet acte de partage a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 9 juillet 1987 volume 7578 numéro 34.

Plus antérieurement encore

Ce même immeuble dépendant d'une propriété plus importante, appartenant indivisément à Messdames HAYE et MOREAU susnommées pour l'avoir recueillies avec d'autres biens, dans la succession de Madame Marthe Victorine CHEVALIER, en son vivant retraitée, née à LUCON (85) le 13 Octobre 1901, veuve de Monsieur Alcide Armand MOREAU, demeurant à LUCON (85) rue de Paris, n°70, décédée dite ville au centre hospitalier rue Henry Renaud n°41, où elle se trouvait momentanément en traitement le 19 février 1986 dont elles étaient seules héritières conjointement ensemble pour le tout et divisément chacun pour moitié, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me GROLLIER notaire susnommé le 14 janvier 1987.
La mutation de propriété après ledit décès a fait l'objet d'une attestation de propriété dressée par ledit Me GROLLIER, le 12 mai 1987, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 22 juin 1987 volume 7572 n°13.

Originalement

Ce même immeuble appartenait en propre à Mme Veuve MOREAU, susnommée, pour l'avoir recueillies avec d'autres biens, dans la succession de Monsieur Albert Ismael Henri CHEVALIER, son père, en son vivant ancien agriculteur, né à LUCON le 2 juin 1875, époux de Mme Julia Benjamine Louise Joséphine THABREAU, demeurant à LUCON où il est décédé, le 21 février 1941. Laisant pour recueillir sa succession

1ent - Mme Julia THABREAU, susnommée, son épouse survivante

Commune légalement en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LUCON le 7 Mai 1900

Et usufructière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du code civil

Handwritten marks at the top of the page, including a large 'S' and several scribbles.

Il est fait état des dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La société devra, afin de n'avoir pas à supporter ladite taxe, communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

La société devra également faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

INFORMATION

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

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les biens objet des présentes.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le Notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par 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. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est 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.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

La mutation de propriété après ledit décès a fait l'objet d'une attestation de propriété dressée par ledit Me CAILLE, le 10 septembre 1941, dont une expédition a été transcrite au bureau des Hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 14 octobre 1941 volume 3041 n°9.

Etant ici précisé que l'usufruit réservé à Mme veuve CHEVALIER née THAREAU, s'est éteint par suite de son décès survenu à LUCON, le 27 août 1969.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur CHEVALIER par Me CAILLE, notaire à LUCON, le 12 août 1941.

Madame Marthe MOREAU née CHEVALIER, susnommée
 SA FILLE seule enfant issue de son union avec son épouse survivante.
 Zent - et pour seule et unique héritière:

GS

2

4

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune lettre contenant augmentation du prix. Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est pas d'inexactitude de cette affirmation. Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

POUVOIRS

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet. En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : celle indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi. La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

NEGOCIATION

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Bertrand THABARD, Jean-Marie DECHAUFFOUR, Cédric O'NEILL, Léon FONTENY et Jean-Luc VEILLON Notaires associés à LUÇON (Vendée), 5 Rue du Docteur Choyau. Téléphone : 02.51.56.01.22 Télécopie : 02.51.56.20.56 Courriel : office.notarial.luccon@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée SCI DU MINAGE au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de LA ROCHE-SUR-YON.

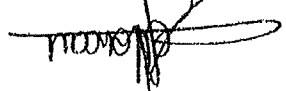
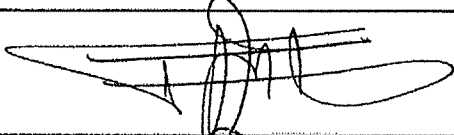
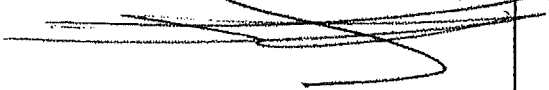
DONT ACTE sur trente pages

Paraphes

Comprenant
- renvoi approuvé : 
- blanc barré : 
- ligne entière rayée : 
- nombre rayé : 
- mot rayé : 




Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

	PRETEUR (Mme DELHOMEAU es-qualité)
	VENDEUR (Mme THOUARD es-qualité)
	ACQUEREUR (Mr REMAUD es-qualité)
	NOTAIRE (Me O'NEILL)

22668601
CN/DI/

ANNEXE A LA MINUTE DU MÊME ACTE
REGU PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSSIGNE

28 MAR 2012

PROCURATION POUR VENDRE

LA SOUSSIGNEE :

Madame Isabelle Marie-France Louise METAIS, sophrologue, demeurant à LAIROUX (85400) 24 rue du Moulin,
Née à FONTENAY-AUX-ROSES (92260), le 15 juillet 1965,
Veuve de Monsieur Christophe Michel Gérard GUYADER et non
remariée.

De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas conclu un pacte civil de solidarité ainsi déclaré.

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

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :
Tout clerc de l'office notarial situé à LUCON, 5, rue du Docteur Choyau.

A qui il donne pouvoir pour lui et en son nom, à l'effet de vendre :

IDENTIFICATION

A LUCON (VENDEE) 85400 8 Route de Sainte Gemme.
1°) Une maison à usage d'habitation (n°767), comprenant: entrée, séjour, cuisine ouverte, deux chambres, cellier, salle de bains, WC.
Dépendance.
Cour.
2°) Une place de parking (n°769).

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AM	767	4 ROUTE DE SAINTE GEMME	00 ha 01 a 88 ca
AM	769	4 ROUTE DE SAINTE GEMME	00 ha 00 a 21 ca

Total surface : 00 ha 02 a 09 ca

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

PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

Moyennant un prix de CENT SEPT MILLE EUROS (107.000,00 EUR) payable en totalité comptant le jour de la régularisation de la vente en la forme authentique.

CONDITIONS GENERALES

Etablir la désignation et l'origine de propriété dudit immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance.
Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.
Constituer tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.
Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.
Exiger de l'acquéreur le remboursement du prorata de l'impôt foncier.

Don par pouvoir accépté

UT

Declarer être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

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

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle à la libre-disposition du bien.
- Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.

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

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

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du constituant pour l'avoir acquis de Monsieur Michel HERBERT suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, Notaire à LUCON (VENDEE) le 19 mars 2008 moyennant le prix principal de quatre-vingt-onze mille cinq cents euros (91.500,00 eur).

La plus-value sera déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier la vente.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

Une copie approuvée par le mandant de l'imprimé 2048 IMM est demeurée ci-jointe.

DECHARGE DE MANDAT

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Matres Bertrand THABARD, Jean-Marie DECHAUFFOUR, Cédric O'NEILL, Léon FONTENY et Jean-Luc VEILLON Notaires associés à LUCON (Vendée), 5 Rue du Docteur Choyau. Téléphone : 02.51.56.01.22 Télécopie : 02.51.56.20.56 Courriel : office.notarial.luccon@notaires.fr.

Fait à LUCON
Le

S. J. J. J. J.

En pour Pouvoir

[Handwritten signature]

l'avant-contrat.

constatant la réalisation authentique des conditions suspensives stipulées dans
- Et la vente à recevoir par Maître Cédric O'NEILL Notaire à LUCON
- Tout avant-contrat.

Et par là-même accepter de signer :

authentique et aux charges et conditions suivantes, le bien ci-après désigné.
EUR) payable en totalité comptant le jour de la régularisation de la vente en la forme
ACQUERIR moyennant le prix de CENT SEPT MILLE EUROS (107.000,00

ORDRE DU JOUR

recommandée adressée aux membres de la société.
Lecture est donnée de l'ordre du jour inclus en ces termes dans la lettre
conséquence valablement exprimer leur vote.

Tous les associés étant présents ou représentés les membres peuvent en
qualité de gérant de la société.
L'assemblée est présidée par Monsieur Stéphane REMAUD, agissant en

l'assemblée lui donne acte.
membres de la société plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, et
qu'ils ont eu la possibilité de poser pendant ce délai, toutes questions, ce dont
Puis, le président déclare que ces pièces ont été mises à la disposition des

- le texte de la résolution proposée.

financières ;
- le rapport sur le but de l'opération envisagée et de ses modalités
Les documents suivants ont été adressés aux membres de la société, savoir :
convocation de la gérance.

Se sont réunis ses membres, en assemblée générale extraordinaire, sur

La Société dénommée **SCI DU MINAGE**, Société Civile Immobilière au capital
de 1.000,00 EUR, dont le siège est à LUCON (85400), 5, rue Paul Emilie Victor,
identifiée au SIREN sous le numéro 503 674 251 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de LA ROCHE-SUR-YON.

Au siège social de la société ci-après nommée.

Le 5 juillet 2012
A 12h
L'AN DEUX MILLE DOUZE,

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

ANNEXE A LA MINUTE POUR ACTE
REÇU PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ
LE 20 AOÛT 2012

DESIGNATION

A LUCON (VENDEE) 85400 4 Route de Sainte Germe.

- 1°) Une maison à usage d'habitation (n°767) comprenant : entrée, séjour, cuisine ouverte, deux chambres, cellier, salle de bains, W.C.,
Dépendance.
Cour.
2°) Une place de parking (n°769).

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AM	767	4 route de Sainte Germe	00 ha 01 a 88 ca
	AM	769	4 route de Sainte Germe	00 ha 00 a 21 ca

Total surface : 00 ha 02 a 09 ca

Conditions générales

Obli ger la société au paiement du prix.

Vei ller :

- à ce que toutes les prescriptions légales relatives au bien dont il s'agit soient respectées de manière que le constituant ne puisse être ni recherché ni poursuivi à leur sujet ;
- à ce qu'aucune servitude ou prescription ne vienne soit diminuer la valeur dudit bien soit créer des charges financières à l'endroit du constituant non prévues aux présentes.

S'engager à prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisan ces et dépendances, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, sauf si ce dernier est considéré comme un professionnel de l'immobilier.

Rembourser au vendeur le prorata de l'impôt foncier.

Faire son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services tels que notamment l'eau, l'électricité.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge.

Emprunter la somme nécessaire au paiement de tout ou partie du prix d'acquisition d'une ou plusieurs personnes, ou de tout établissement de crédit sous les conditions suivantes :

PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de 40.000,00 euros pour une durée de 5 années au taux fixe de 3,34 %
PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de 60.000,00 euros pour une durée de 10 années au taux fixe de 3,50 %

Promettre d'employer le prêt, à due concurrence, au paiement du prix.

Faire toutes déclarations quant à l'origine des deniers servant à payer le prix d'acquisition, pour assurer au prêteur le bénéfice du privilège de prêteur de deniers conformément à l'article 2374 2° du Code civil, et/ou le privilège de vendeur conformément à l'article 2374 1° dudit Code.

Offrir toute garantie et affecter hypothécairement au profit du prêteur l'immeuble acquis.

Faire toutes conventions et déclarations au sujet de l'assurance contre l'incendie des constructions, si elles sont assurées ou s'obliger à les faire assurer dans le cas contraire, prendre tous engagements, accessoires, consentir toutes significations.

DISCUSSION

La discussion est ensuite ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

Acquérir l'immeuble situé à LUCON, 4, route de Sainte Gemme moyennant le prix de 107.000,00 euros

Cette résolution est mise aux voix

La résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Financer l'acquisition au moyen de deux prêts de 60.000,00 euros et 40.000,00 euros consentis par le CREDIT MUTUEL aux conditions précédemment exposées

Cette résolution est mise aux voix

La résolution est adoptée à l'unanimité.

POUVOIRS

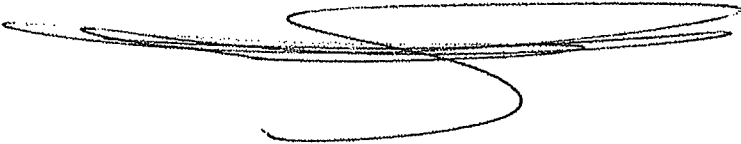
L'assemblée générale confère tous pouvoirs à Monsieur Stéphane REMAUD, gérant, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement des résolutions prises, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

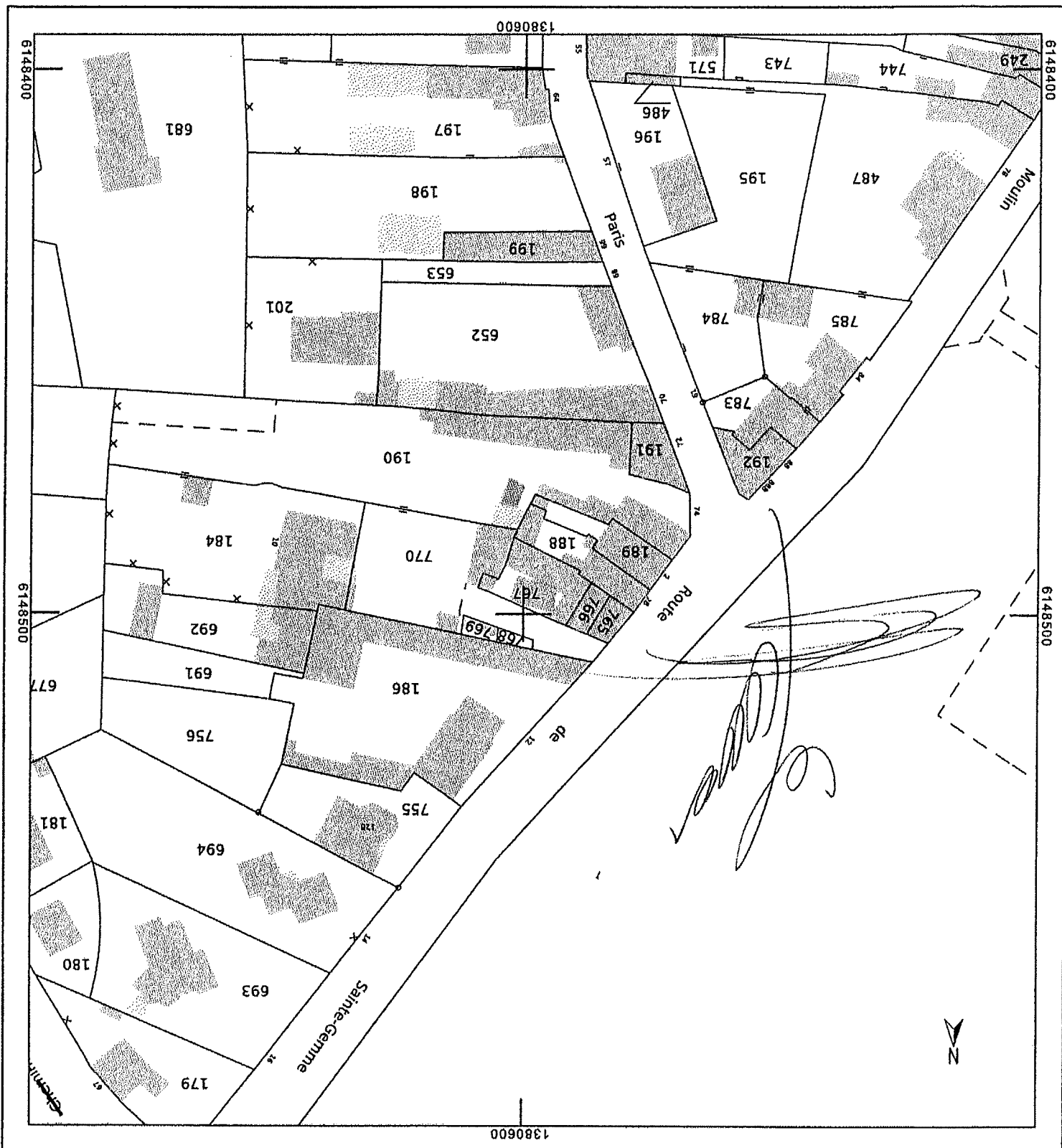
A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 19^h 15 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président, le secrétaire de séance et les membres présentes, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Pour copie certifiée conforme





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant 36 Fontenay le Comte
Place Marcel Henri B P 324 85206
85206 Fontenay le Comte
tél. 02 51 50 30 10 - fax 02 51 50 30 18
cdif.fontenay-le-comte@dgfiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE
REÇU PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ
LE 28 JANV 2012

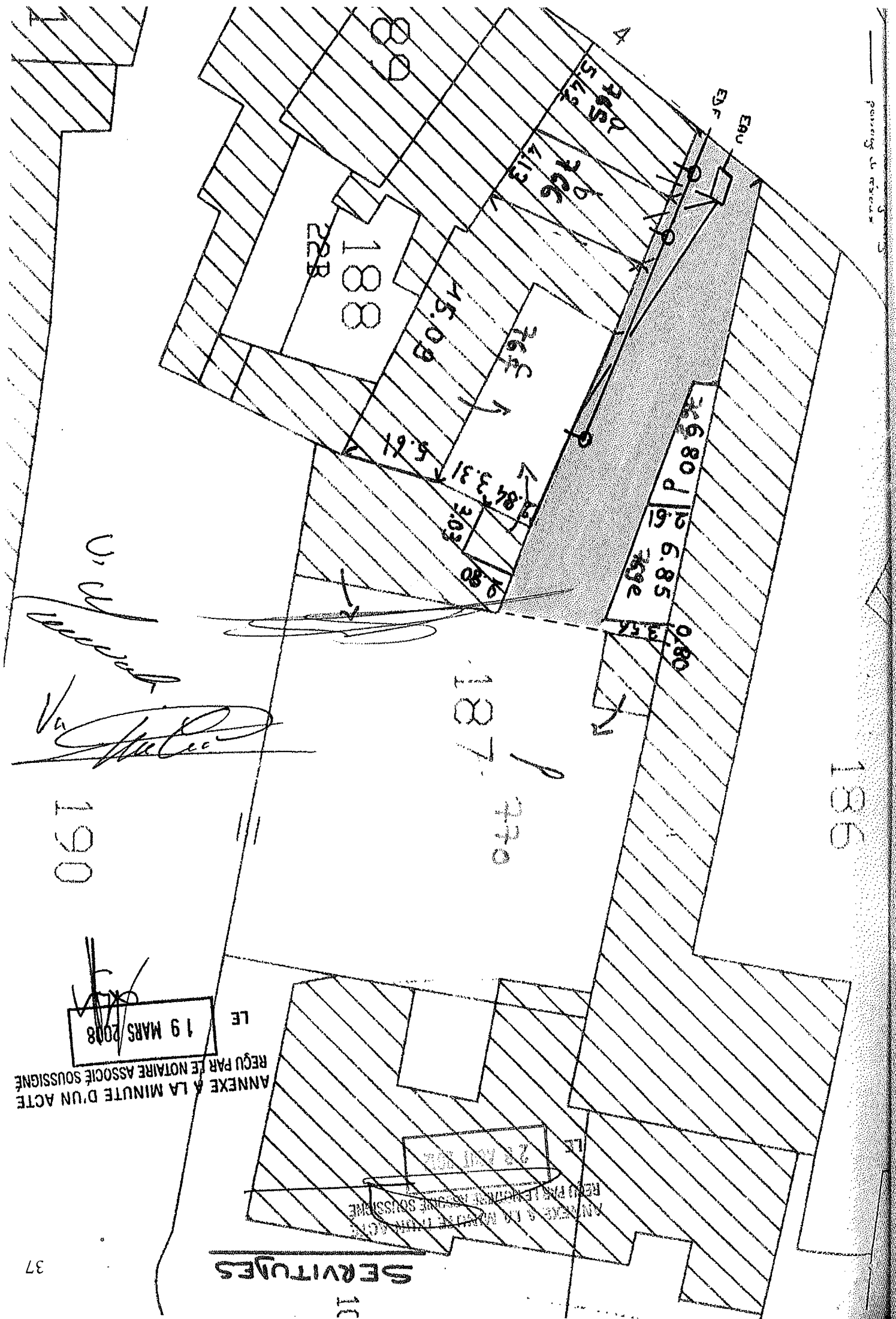
Département :
Commune :
VENDÉE
LUÇON

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/07/2012
(niveau horaire de Paris)

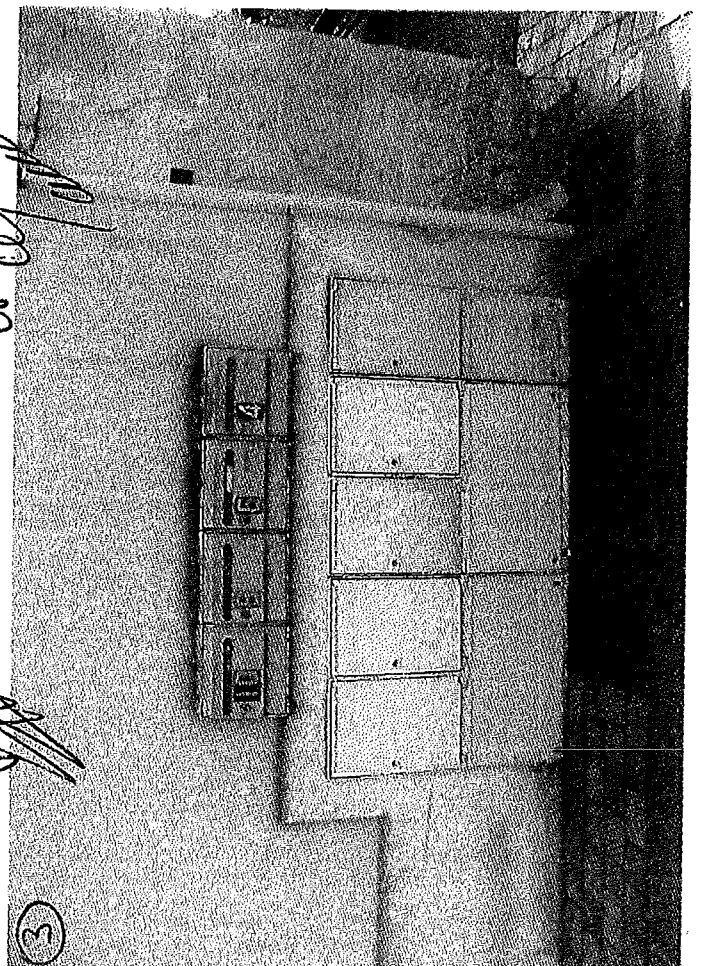
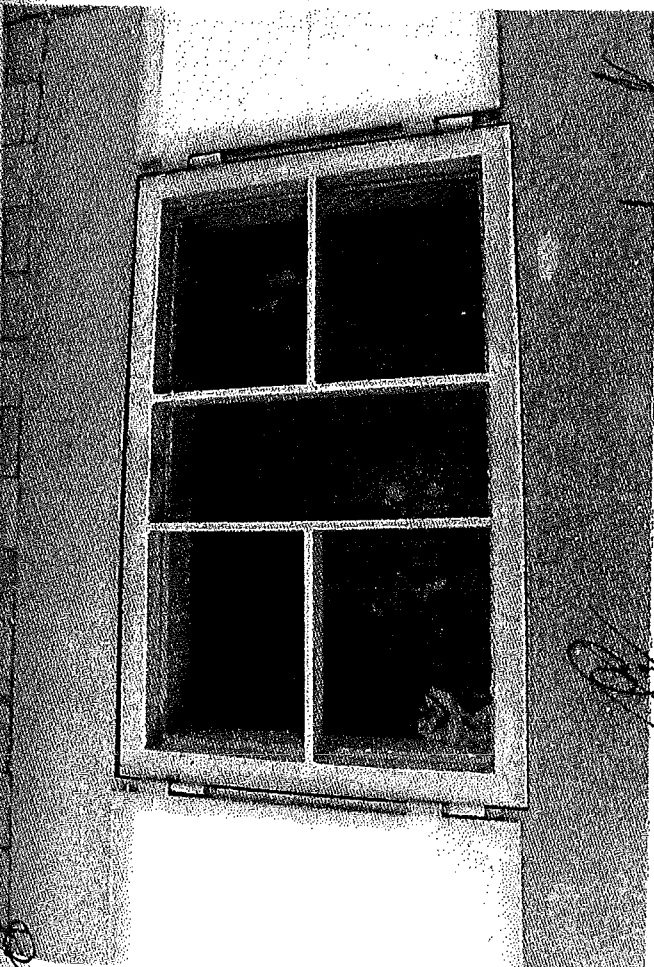
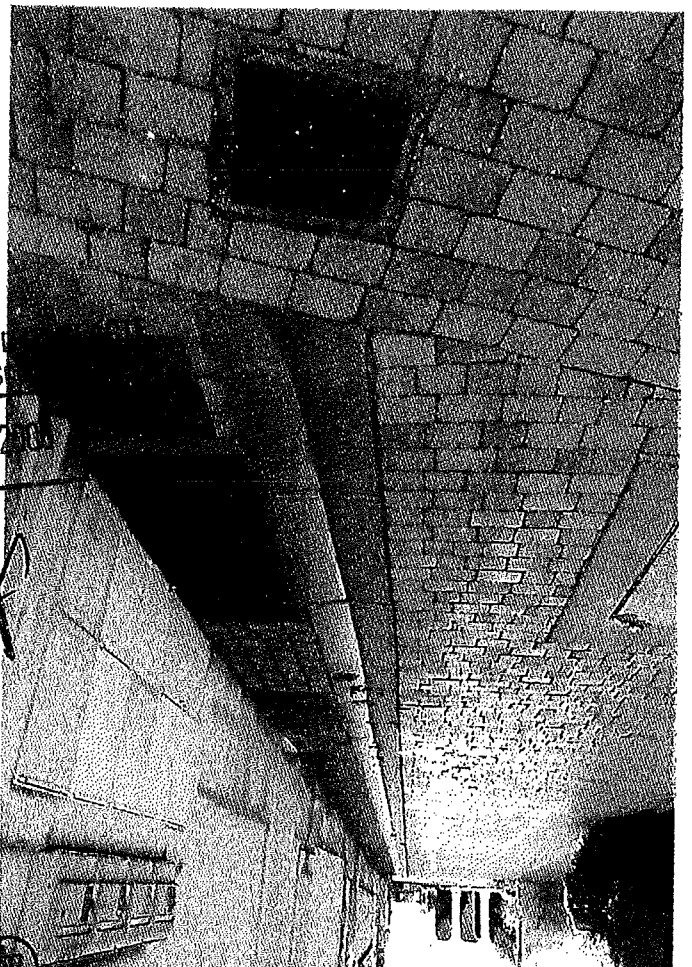
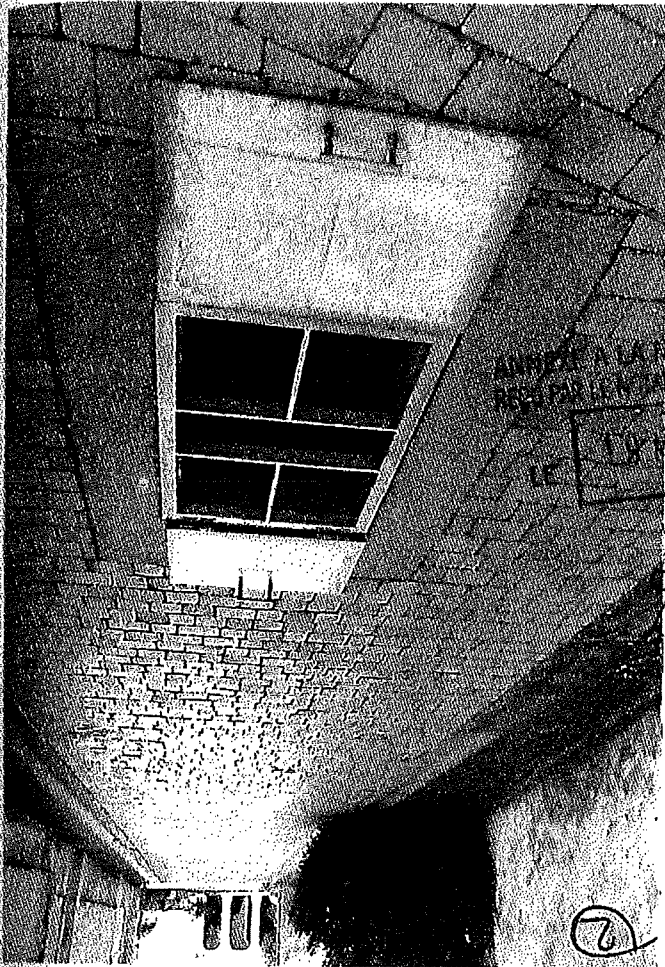
Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la
réforme de l'État



ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE
RECU PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSSEIGNE
19 MARS 2008

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE
RECU PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSSEIGNE
23 MARS 2008

Handwritten mark resembling a stylized 'X' or 'Z'.



Handwritten notes and signatures.