

22 AVRIL 2017

VENTE  
Par  
Les CTS RAINTEAU  
Au profit de  
Monsieur Antonio DE ALMEIDA  
Et Madame Martine LOISEL

LT / PB /

100277902

Les présentes rejetées par ASSEMBLAGE  
empêchant toute substitution qu'addition  
sont signées à la dernière page.  
Application du décret n° 2005-973 du  
10.03.05 ART 14-34.

100277902  
Volume : 2017P

N° de répertoire :  
N° 2170

Publié par Tele@ctes et enregistré le 15/05/2017  
Au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE

Droits :	7607.00 €
Taxe 879 CGI :	262.00 €
<b>TOTAL:</b>	<b>7869.00 €</b>
Service de la publicité foncière :	AUCLAIR DIDIER

100277902  
LT/PB/

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE VINGT DEUX AVRIL**

**A LA TRANCHE-SUR-MER (Vendée), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Laurent TEFFAUD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Laurent TEFFAUD et Céline TEFFAUD, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LA TRANCHE-SUR-MER (Vendée), 106, boulevard des Vendéens, avec bureau annexe permanent à MOUTIERS LES MAUXFAITS et bureau annexe à ANGLES,**

**Avec la participation de Maître PREVOT, notaire à TORIGNY LES VILLES, assistant L'ACQUEREUR.**

**Non présent**

**A REÇU LA PRÉSENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite « partie normalisée »** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite « partie développée »** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

### **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

1-Madame Jeanne Georgette Marcelle **GABORIAU**, Retraitée, demeurant à CHASNAIS (85400) Route de Lairoux Les Voureuls.  
Née à MONSIREIGNE (85110), le 17 août 1932.  
Veuve de Monsieur Louis **RAINTEAU** et non remariée.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2-Madame Martine Georgette Denise Louisette **RAINTEAU**, retraitée, épouse de Monsieur Jean Paul Luc Marcel **VOEGELIN**, demeurant à LAIROUX (85400) 16 Chemin de la lande L'Oulerie.

Née à SIGOURNAIS (85110) le 5 juillet 1953.

Mariée à la mairie de CHASNAIS (85400) le 18 mai 1974 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3-Madame Liliane Jeanne Bernadette **RAINTEAU**, retraitée, épouse de Monsieur Bernard Joseph Fernand **CADET**, demeurant à MIGNALOUX-BEAUVOIR (86550) 925 route de Savigny Le Pré Labrousse.

Née à SIGOURNAIS (85110) le 9 janvier 1956.

Mariée à la mairie de CHASNAIS (85400) le 29 octobre 1983 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre MALLARD, notaire à ANGOULEME (16000), le 18 août 1983.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

4-Monsieur Michel René Jean Louis **RAINTEAU**, agriculteur, époux de Madame Sylvie Paule Annette **LAMOTTE**, demeurant à CHASNAIS (85400) Les Terres Blanches.

Né à LUCON (85400) le 13 juin 1958.

Marié à la mairie de CHASNAIS (85400) le 3 juin 1988 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Roger GROLIER, notaire à LUCON (85400), le 1er juin 1988.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### ACQUEREUR

1-Monsieur Antonio Joaquim **DE ALMEIDA PACHECO**, Chauffeur routier, demeurant à SAVIGNY (50210) 10 route de la Croix Perier.

Né à MESQUITELA (PORTUGAL) le 7 septembre 1963.

Divorcé de Madame Catherine Ghislaine **DAVIN** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MANS (72000) le 8 juin 1998, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2-Madame Martine Huguette Catherine Odile **LAROSE**, Serveuse, demeurant à SAVIGNY (50210) 10 route de la Croix Perier.

Née à TORIGNY-LES-VILLES (50160) le 11 juillet 1961.

Divorcée de Monsieur Francis Noël Marc **LOISEL** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de COUTANCES (50200) le 9 janvier 2007, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

### QUOTITES ACQUISES

-Monsieur Antonio **DE ALMEIDA PACHECO** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de LA MOITIE (1/2).

-Madame Martine LOISEL acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de LA MOITIE (1/2).

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

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

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

- Extrait d'acte de naissance.
- Le bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial le 24 janvier 2017 n'a révélé aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Jeanne RAINTEAU est présente à l'acte.
- Madame Martine VOEGELIN est présente à l'acte.

- Madame Liliane CADET n'est pas présente à l'acte mais représentée par Madame Martine VOEGELIN, sa sœur, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à MIGNALOUX-BEAUVOIR du 11 mars 2017 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

- Monsieur Michel RAINTEAU est présent à l'acte.
- Monsieur Antonio DE ALMEIDA PACHECO est présent à l'acte.
- Madame Martine LAROSE est présente à l'acte.

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

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

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

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

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION**

A CHASNAIS (VENDÉE) 85400,

Une maison d'habitation sise route de Lairoux "lieudit Les Voureuls" comprenant :

hall d'entrée, cuisine aménagée, salon/séjour, trois chambres dont une suite parentale avec salle d'eau, salle de bain, WC séparé, chaufferie, garage attenant la maison.

Cave (inondable)

Jardin

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	522	Les Voureuls	00 ha 11 a 20 ca
C	634	Les Voureuls	00 ha 08 a 94 ca
C	678	Les Voureuls	00 ha 00 a 30 ca
C	680	Les Voureuls	00 ha 01 a 65 ca

Total surface : 00 ha 22 a 09 ca

#### **Plan**

L'assiette foncière de l'immeuble figure sous teinte jaune au plan qui demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

**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.

### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
**L'ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.  
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

### EFFET RELATIF

**-Parcelle cadastrée section C numéro 522**

**-Concernant Madame Jeanne RAINTEAU**

**-Le terrain :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître GROLIER, notaire à LUCON le 1er août 1972 publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 28 août 1972 volume 5104, numéro 45.

**-Les constructions :**

Pour les avoir faites édifier au cours des années 1972 à 1974.

**-Concernant tous les vendeurs**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître O'NEILL, notaire à LUCON le 13 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 9 janvier 2014 volume 2014P, numéro 136.

**-Parcelles cadastrées section C numéro 634, 678 et 680**

**-Concernant tous les vendeurs**

Acquisition suivant acte reçu par Maître TEFFAUD, notaire à LA TRANCHE SUR MER le 22 avril 2017 dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE dès avant les présentes ou au plus tard en même temps qu'elles.

### FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT

Les **ACQUEREURS** conviennent que le survivant d'entre eux pourra, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du prémourant, à charge d'en tenir compte à cette succession d'après leur valeur à l'époque où cette faculté sera exercée.

Le notaire les informe des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1873-14 du Code civil ci-après relatées :

*"La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre "Des successions" pour faire inventaire et délibérer."*

Le délai est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de cette faculté fait que ces droits indivis se trouvent appartenir aux ayants droit du prémourant.

Leur valeur sera déterminée soit conventionnellement soit, en cas de contestation, par un expert désigné par les parties sur une liste établie par la Cour d'appel, soit en cas de désaccord sur cette nomination par le président du Tribunal de grande instance statuant en référé à titre définitif saisi alors par la partie la plus diligente.

L'acte de cession devra être établi dans les trois mois soit de l'accord amiable sur le prix soit de la production de l'expertise.

Le prix, si acquisition, ou la soule éventuelle, si attribution, est payable comptant sauf accord des parties sur une autre modalité de paiement.

### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

### **PROPRIETE JOUSSANCE**

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (131.000,00 EUR)**, s'appliquant, savoir :

- à la parcelle cadastrée section C numéro 522 pour CENT TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (130.999,00 EUR)
- aux parcelles cadastrées section C numéros 634, 678 et 680 pour UN EURO (1,00 EUR).

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

### **PAIEMENT DU PRIX**

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

### **DONT QUITTANCE**

### **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.

### **REPARTITION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES**

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs coindivisiaires :

-Pour Madame Jeanne RAINTEAU, à concurrence de la moitié (1/2) en pleine propriété et la moitié (1/2) en usufruit, soit la somme de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (78.600,00 EUR)

-Pour Madame Martine VOEGELIN, Madame Liliane CADET et Monsieur Michel RAINTEAU, à concurrence de un/sixièmes (1/6<sup>ème</sup>) en nue-propriété chacun, soit la somme de DIX-SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (17.466,66 EUR) chacun.

### **Conversion de l'usufruit en une somme en pleine propriété**

Les vendeurs aux présentes ont souhaité que l'usufruit et la nue-propriété soient convertis en une somme d'argent et en pleine propriété.

Les parties conviennent amiablement de retenir la valeur de l'usufruit selon le barème fiscal codifié par l'article 669 I du Code Général des Impôts, instituant une valeur d'usufruit en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Le VENDEUR reconnaît vouloir faire application de cet article au lieu et place du calcul dit « économique », affinant les critères retenus dans le calcul fiscal.

### **PUBLICITE FONCIERE**

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

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

##### **I-Concernant la parcelle cadastrée section C numéro 522**

-Concernant Madame Jeanne RAINTEAU

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

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

-Le terrain :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GROLIER, notaire à LUCON le 1er août 1972 pour une valeur de six cents francs (600,00 frs) publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 28 août 1972 volume 5104, numéro 45.

-Les constructions :

Pour les avoir faites édifier au cours des années 1972 à 1974.

Le **VENDEUR** déclare que les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

-Concernant Madame martine VOEGELIN, Madame Liliane CADET et Monsieur Michel RAINTEAU

**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** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître O'NEILL, notaire à LUCON le 13 décembre 2013 pour une valeur de cent trente mille euros (130.000,00 eur) publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 9 janvier 2014 volume 2014P, numéro 136.

Le précédent propriétaire était Monsieur Louis RAINTEAU, son décès est survenu le 5 Juillet 2013.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de cent trente mille euros (130.000,00 eur).

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-SD pour le verser au trésor public.

##### **II-Concernant les parcelles cadastrées section C numéro 634, 678 et 680**

-Concernant tous les vendeurs

**Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître TEFFAUD, notaire à LA TRANCHE SUR MER le 17 mars 2017 pour un euro (1,00 eur) dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE dès avant les présentes ou au plus tard en même temps qu'elles.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

**DOMICILE FISCAL**

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

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

-Madame Jeanne RAINTEAU dépend actuellement du centre des finances publiques de LUCON 85400, 20 rue des Blés d'Or.

-Madame Martine VOEGELIN dépend actuellement du centre des finances publiques de LUCON 85400, 20 rue des Blés d'Or.

-Madame Liliane CADET dépend actuellement du centre des finances publiques de Trésorerie St Julin l'Ars, 5 rue de la poste, 86800 SAINT JULIEN L'ARS.

-Monsieur Michel RAINTEAU dépend actuellement du centre des finances publiques de LUCON 85400, 20 rue des Blés d'Or.

**OBLIGATION DECLARATIVE**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

**IMPOT SUR LA MUTATION**

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (131.000,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale 131 000,00	x 4,50 %	=	5 895,00
Taxe communale 131 000,00	x 1,20 %	=	1 572,00
<i>Frais d'assiette</i>			

5 895,00	x 2,37 %	=	140,00
		<b>TOTAL</b>	<b>7 607,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein sur 131000	131.000,00	0,10%	131,00 euros
Contribution proportionnelle taux plein sur 131000	131.000,00	0,10%	131,00 euros
<b>Contribution totale</b>			<b>262,00 euros</b>

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à LUCON du 28 novembre 2016.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 20 décembre 2016 et la première présentation a eu lieu le 22 décembre 2016.

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

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

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

#### GARANTIE DE JOUSSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré du chef du VENDEUR ne révèle aucune inscription.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

#### **SERVITUDES**

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

Le VENDEUR déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

Aux termes de l'acte reçu par Maître O'NEILL, Notaire à LUCON, en date du 13 décembre 2013, contenant attestation de propriété après le décès de Monsieur Louis RAINTEAU, il a été relaté ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...

#### **SERVITUDES**

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger GROLIER, notaire à LUCON (85400), le 1<sup>er</sup> août 1972, publié au service de la publicité foncière de FONTENAY LE COMTE, le 28 août 1972, volume 5104, numéro 45, il a été constitué les servitudes littéralement rapportées :*

*« L'immeuble présentement vendu, aura droit de passage en tous temps et à tous exercices, sur partie de l'allée de six mètres de largeur, reliant le Chateau des "Voureuls" commune de Chasnais au Chemin départemental n° 44 - ce droit de passage devant s'exercer sur toute la partie de l'allée joignant le côté ouest du terrain présentement vendu, soit sur une longueur de trente deux mètres à partir du Chemin départemental n° 44.*

*Etant ici précisé que l'allée dont s'agit, restant la propriété du vendeur, est cadastrée sous partie du numéro 521 section C sus-visé, et sous le numéro 483 même section d'une contenance de : sept ares trente centiares. »*

Aux termes de l'acte reçu par Maître Laurent TEFFAUD, Notaire soussigné, en date de ce jour, contenant vente par la SCI SAINT MICHEL au profit des Consorts RAINTEAU, il a été relaté ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...

*Aux termes de l'acte reçu par Maître Gérard TEFFAUD, Notaire à LA TRANCHE SUR MER, en date du 8 mars 2001 contenant vente par la SCI LES VOUREUILS au profit de la SCI SAINT MICHEL, il a été relaté ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :*

« ...

#### **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

L'ACQUEREUR déclare avoir obtenu sur le BIEN et d'autres parcelles lui appartenant déjà, l'autorisation de créer un lotissement d'habitation aéronautique avec piste d'aviation aménagée sur la parcelle ZE 180 d'une contenance de 8ha 91a 11ca, présentement acquise par lui, et devant former le lot 42 dudit lotissement approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2000.

De son côté, le VENDEUR reste notamment propriétaire en vertu de l'apport qui lui a été fait lors de sa constitution, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné, le 17 décembre 1992, sus-relaté, des parcelles sises commune de CHASNAIS, cadastrées, section ZE, n° 182 pour 15a 95ca et n° 179 pour 35a 29ca.

Etant ici précisé qu'il a été édifié sur cette dernière parcelle, par l'Aéro-club Luçon-Chasnais, un hangar à avion, un club-house et une station-essence..

En conséquence, le **VENDEUR** souhaitant pouvoir utiliser la piste d'aviation portant sur la parcelle ZE n° 180, et l'**ACQUEREUR** désirant pouvoir se ravitailler en carburant au moyen des équipements existant sur la parcelle ZE-179,

Il est expressément convenu entre les parties :

I.- Le **VENDEUR** concède, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit de l'**ACQUEREUR** qui accepte, et de tous les utilisateurs de la piste d'aviation formant le lot 42 du lotissement « ATLANTIC AIR PARK, cadastrée section ZE, n° 180 pour 8ha 91a 11ca, un droit de passage afin d'accéder aux équipements d'approvisionnement se trouvant sur sa propriété cadastrée section ZE, n° 179 pour 35a 29ca.

Ce droit de passage devant permettre l'accès auxdits équipements s'exercera tel que figurant sous teinte rose au plan ci-joint.

II.- L'**ACQUEREUR** concède au **VENDEUR** qui accepte, le droit d'utiliser la piste d'aviation devant former le lot numéro 42 du lotissement « ATLANTIC AIR PARK, cadastré section ZE, n° 180 pour 8ha 91a 11ca ; l'accès à cette piste se fera de la parcelle cadastrée section ZE n° 182 pour 15a 95ca, sur la parcelle ZE n° 179 pour 35a 29ca tel que figurant sous teinte jaune au plan qui va demeurer ci-joint et annexé après mention.

En conséquence, la SCI LES VOUREUILS ou ses successeurs participera en tant qu'utilisateur de l'aérodrome, a égalité avec les autres redevables en cette qualité, uniquement aux frais de maintenance afférents à la piste.

En outre, le **VENDEUR** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative devant lui permettre d'exercer ce droit d'accès et s'oblige à respecter les obligations mises à sa charge à cet égard, reconnaissant avoir pris connaissance tant de l'arrêté préfectoral du 31 mars 2000 modifié le 7 juillet 2000, autorisant l'exploitation à usage privé de l'aérodrome dont s'agit, que de la convention sous signatures privées, en date du 29 juin 2000, intervenue avec l'aéro-club de Luçon-Chasnais.

Les passages ci-dessus déterminés devront rester libres d'accès et de circulation aux avions autorisés à les emprunter.

L'origine de propriété des fonds servant et dominant résultent des énonciations qui précédent.

... »

La copie dudit plan est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Aux termes de l'acte reçu par Maître GROLIER, Notaire à LUCON, en date du 1<sup>er</sup> août 1972, contenant vente par Monsieur Paul CRETENNY au profit de Monsieur et Madame RAINTEAU, il a été relaté ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...

#### *DROIT DE PREFERENCE*

En cas de revente dans le délai de quatre vingt dix neuf ans à compter de ce jour du terrain ci-dessus nu ou construit, Monsieur RAINTEAU (ou ses héritiers et représentants) devra donner la préférence à égalité de prix à Monsieur Cretegny ou à ses héritiers et représentants.

Ce droit de préférence pouvant être transmis à tout acquéreur du château des « Voureuels » commune de chasnais dont Monsieur Cretegny est propriétaire. Le tout ainsi qu'indiqué ci-après.

...

*Pour le cas où, dans un délai de quatre vingt dix neuf ans à compter de ce jour, Monsieur RAINTEAU acquéreur, se déciderait à revendre le terrain faisant l'objet des présentes, nu ou construit, les parties conviennent ce qui suit :*

*Monsieur RAINTEAU sera tenu de faire connaître à Monsieur CRETEGNY vendeur aux présentes, par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier, avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession, et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement, et les conditions générales de la vente projetée.*

*A égalité de prix, Monsieur RAINTEAU devra donner la préférence à Monsieur CRETEGNY sur tous autres amateurs. En conséquence, Monsieur CRETEGNY aura le droit d'exiger que ledit immeuble (nu ou construit) lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert à Monsieur RAINTEAU par un tiers et aux mêmes conditions.*

*Monsieur CRETEGNY aura un délai d'un mois, partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée, pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue à Monsieur RAINTEAU dans ce délai, il sera définitivement déchu dudit droit.*

*Monsieur RAINTEAU aura toujours le droit de disposer à titre onéreux du terrain dont il s'agit, nu ou construit, en faveur de ses descendants - de même il aura toujours le droit de disposer à titre gratuit dudit terrain nu ou construit, en ligne directe ou entre époux ; toutefois, il devra imposer à ses descendants acquéreurs, ou à ses donataires ou légataires, l'obligation de respecter le présent pacte de préférence, pour le cas où ces derniers voudraient à leur tour disposer à titre onéreux, au profit d'un tiers, dudit terrain nu ou construit, avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.*

*En cas de décès de Monsieur RAINTEAU, ses héritiers et représentants, fûtssent-ils mineurs ou autrement incapables seront tenus d'exécuter l'obligation résultant des présentes.*

*Le droit de préférence présentement concédé pourra être transmis par Monsieur CRETEGNY à tout acquéreur du Chateau des "Voureuils" commune de Chasnais, dont il est propriétaire.*

*En cas de décès de Monsieur CRETEGNY, ses héritiers ou représentants continueront d'en bénéficier."*

... »

Aux termes de l'acte reçu par Maître O'NEILL, Notaire à LUCON, en date du 13 décembre 2013, contenant attestation de propriété après le décès de Monsieur Louis RAINTEAU, il a été relaté ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...

#### DROIT DE PREFERENCE

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger GROLIER, notaire à LUCON (85400), le 1er août 1972, publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 28 août 1972, volume 5104, numéro 45, il a été conclu un pacte de préférence littéralement rapporté :*

*"Pour le cas où, dans un délai de quatre vingt dix neuf ans à compter de ce jour, Monsieur RAINTEAU acquéreur, se déciderait à revendre le terrain faisant l'objet des présentes, nu ou construit, les parties conviennent ce qui suit :*

*Monsieur RAINTEAU sera tenu de faire connaître à Monsieur CRETEGNY vendeur aux présentes, par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier, avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession, et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement, et les conditions générales de la vente projetée.*

*A égalité de prix, Monsieur RAINTEAU devra donner la préférence à Monsieur CRETEGNY sur tous autres amateurs. En conséquence, Monsieur CRETEGNY aura le droit d'exiger que ledit immeuble (nu ou construit) lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert à Monsieur RAINTEAU par un tiers et aux mêmes conditions.*

*Monsieur CRETEGNY aura un délai d'un mois, partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée, pour user de son droit de préférence. Si son*

acceptation n'est pas parvenue à Monsieur RAINTEAU dans ce délai, il sera définitivement déchu dudit droit.

Monsieur RAINTEAU aura toujours le droit de disposer à titre onéreux du terrain dont il s'agit, nu ou construit, en faveur de ses descendants - de même il aura toujours le droit de disposer à titre gratuit dudit terrain nu ou construit, en ligne directe ou entre époux ; toutefois, il devra imposer à ses descendants acquéreurs, ou à ses donataires ou légataires, l'obligation de respecter le présent pacte de préférence, pour le cas où ces derniers voudraient à leur tour disposer à titre onéreux, au profit d'un tiers, dudit terrain nu ou construit, avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

En cas de décès de Monsieur RAINTEAU, ses héritiers et représentants, fûtent-ils mineurs ou autrement incapables seront tenus d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Le droit de préférence présentement concédé pourra être transmis par Monsieur CRETEGNY à tout acquéreur du Château des "Voureuils" commune de Chasnais, dont il est propriétaire.

En cas de décès de Monsieur CRETEGNY, ses héritiers ou représentants continueront d'en bénéficier."

**Etant ici observé que:**

- Monsieur CRETEGNY et ses héritiers ont fait apport du Château des Voureuils à la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE LES VOUREUILS suivant acte reçu par Maître TEFFAUD, notaire à LA TRANCHE SUR MER le 17 décembre 1992.

- Ladite société a vendu le Château des Voureuils suivant acte reçu par Maître TEFFAUD, notaire sus-nommé, en date du 5 juillet 2000, régulièrement publié ;  
Acte dans lequel il n'a pas été fait mention de ce droit de préférence.  
... »

Ledit droit de préférence a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux héritiers de Monsieur Paul CRETEGNY en date du 28 mars 2017.

Une copie de l'acte de notoriété établi après le décès de Monsieur Paul CRETEGNY reçu par Maître Gérard TEFFAUD, Notaire à LA TRANCHE SUR MER, en date du 15 avril 1987 est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Une copie desdits courriers est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Précision étant ici faite, savoir :

-qu'aux termes d'un mail en date du 6 avril 2017 demeuré ci-joint et annexé aux présentes, Madame Laurence DOUET déclare ne pas être intéressé par ce droit de préférence.

-qu'aux termes d'un courrier en date du 2 avril 2017 demeuré ci-joint et annexé aux présentes, Madame Jacqueline CRETEGNY déclare renoncer au droit de préférence.

-qu'aux termes d'un mail en date du 30 mars 2017 demeuré ci-joint et annexé aux présentes, Monsieur Pierre CRETEGNY déclare ne pas être intéressé par l'acquisition de la maison.

-qu'aux termes d'un mail en date du 27 mars 2017 demeuré ci-joint et annexé aux présentes, Madame Maryline ROULAND déclare ne pas être intéressé par l'acquisition de bien.

**ETAT DU BIEN**

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

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

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

**L'ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

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

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

#### ASSURANCE

**L'ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

### CONDITION PARTICULIERE

Aux termes du compromis de vente ci-dessus relaté, il a été relaté ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...

### CONDITION SUSPENSIVE PARTICULIERE

*L'ACQUEREUR soumet la réalisation des présentes à l'acquisition simultanée des parcelles mitoyennes cadastrées comme suit : Section C n° 678 pour 30ca, C 680 pour 1a 65ca, C 634 pour 8a 94ca, soit un total de 10a 89ca, pour lesquelles LE VENDEUR déclare avoir conclu un accord avec l'actuel Propriétaire, consistant à regulariser un droit d'usage existant antérieurement à ce jour.*

*Le coût de cette régularisation par acte notarié, en ce qui concerne les frais et honoraires, le prix de cession et si nécessaire le bornage par un Géomètre, sera entièrement pris en charge par LE VENDEUR aux présentes, car déjà inclus dans le prix négocié.*

... »

Le VENDEUR aux présentes, reconnaît que ladite condition est aujourd'hui remplie, par suite de la signature de l'acte authentique entre la SCI SAINT MICHEL à leur profit en date de ce jour.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

##### Enoncé des documents obtenus

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

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 26 janvier 2017, sous le numéro CU 085 058 17 F0002 duquel il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...

###### **Article 2 : Le terrain est situé dans :**

*Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : Art.L.111-6, art.R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.*

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

*Zone : Z-CONST, COS : Néant*

... »

###### **L'ACQUEREUR :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 25 janvier 2017 duquel il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...  
En réponse à votre demande, je vous informe que la parcelle cadastrée Section C numéro 522 à CHASNAIS et appartenant aux consorts RAINTEAU,  
**N'est pas frappée d'alignement.**  
... »

### Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 25 janvier 2017 duquel il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...  
Je soussigné, Gérard PRAUD, Maire de la Commune de CHASNAIS, atteste que le numéro actuel de voirie du bien ci-après désigné :  
**Situation cadastrale : C 522**  
**Est l'adresse : Route de Lairoux**  
**85400 CHASNAIS**  
... »

### Note de renseignements complémentaires

Il résulte d'une note de renseignements complémentaires délivrée par la mairie de CHASNAIS, ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...  
Zonage de la parcelle (POS Ou PLU) CARTE COMMUNALE  
Zone de droit de préemption urbain non renforcé NON  
...  
Arrêtés de péril, insalubrité ou inhabitabilité NON  
...  
Coefficient d'occupation des sols NON  
Plafond légal de densité NON  
Assainissement – Tout à l'égout  
Desservi ? NON  
...  
Desserte de l'immeuble par voie publique, communale, nationale OUI  
Desserte de l'immeuble par voie privée NON  
...  
Servitude d'alignement ou réserve publique NON  
Emplacement réservé NON  
L'immeuble dépend t-il d'un lotissement ? NON  
... »

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- 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.

#### PERMIS DE CONSTRUIRE

L'immeuble, objet des présentes, a fait l'objet, savoir :

-d'un permis de construire sous le numéro 85-2-85.895 en date du 20 décembre 1972.

-d'un certificat de conformité en date du 5 décembre 1974.

Une copie desdits documents est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

#### DIAGNOSTICS

#### REGLES GENERALES

L'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement rapporté par extrait dispose, savoir :

"...

*I – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.*

*Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :*

*1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;*

*2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;*

*3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;*

*4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;*

*5° Dans les zones mentionnées au 1 de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du 1 du même article ;*

*6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;*

*7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;*

*8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.*

..."

*II. – En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.*

..."

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

### Amiante

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

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

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièvement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par La Société E-maidiag, rue de bretagne, 148 résidence bretagne, 85000 LA ROCHE SUR YON le 17 novembre 2016, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...  
*1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.*  
... »

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

**L'ACQUEREUR** déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

Etant ici précisé que cet état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties relativement au bien objet des présentes.

Le coût de cette attestation sera supporté par le **VENDEUR** qui s'y oblige expressément.

### Termites

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par La Société E-maidiag, susnommée le 17 novembre 2016 est annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...  
*Absence d'indice d'infestation de termites.*  
 ... »

**L'ACQUEREUR** déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

Etant ici précisé que cet état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties relativement au bien objet des présentes.

Le coût de cette attestation sera supporté par le **VENDEUR** qui s'y oblige expressément.

### **Mérule**

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

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

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

### **Contrôle de l'installation de gaz**

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

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par La Société E-maidiag, susnommée répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 17 novembre 2016, annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...  
*E.-Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité*  
*E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées*

...  
 *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.*

...  
*E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :*  
 ...

☒ 2. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

...  
☒ 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

... »

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénallement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

**L'ACQUEREUR** déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

Etant ici précisé que cet état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties relativement au bien objet des présentes.

Le coût de cette attestation sera supporté par le **VENDEUR** qui s'y oblige expressément.

**Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi à titre informatif par La Société ACTIVE DIAG, 12 rue des Mésanges, 85110 SAINTE-HERMINE le 15 juin 2016, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 305 kWhep/m<sup>2</sup>.an
- Emissions de gaz à effet de serre : 71 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1685V1003448Y

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

**DISPOSITIFS PARTICULIERS**

**Détecteur de fumée**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement est équipé d'un tel dispositif.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation.

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

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

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

L'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Cette installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif le 22 novembre 2016 dont le rapport est annexé.

De ce contrôle, il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« ...

##### **CONCLUSION DU CONTROLE DE VERIFICATION DE L'ETAT FONCTIONNEMENT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

##### **•ETAT DU DISPOSITIF :**

-Dispositif d'assainissement incomplet et non conforme, et dysfonctionnement

majeurs :

-Les eaux ménagères ne sont pas prétraitées, elles sont directement dirigées vers un puisard sur la propriété (selon diagnostic SAUR).

-Les eaux vannes (WC) sont dirigées vers une fosse septique, le trop plein de cette fosse se déverse dans un puisard.

-Absence de dispositifs de prétraitement et de traitement conformes à la réglementation

##### **•BILAN DU CONTROLE :**

-Installation non conforme selon l'arrêté du 27/04/2012.

-Installation présentant un risque avéré pour l'environnement.

-Il sera obligatoire de faire réaliser une étude de filière par un bureau d'étude agréé afin de faire mettre en place un dispositif de traitement conforme à la réglementation.

-veiller à bien séparer les eaux pluviales des eaux usées (toutes les évacuations des eaux usées devront être raccordées au futur dispositif d'assainissement).

##### **•DELAI DE CONFORMITE :**

-Un an à compter de la signature de l'acte de vente.

... »

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** :

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

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

Etant ici précisé que cet état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties relativement au bien objet des présentes.

Le coût de cette attestation sera supporté par le **VENDEUR** qui s'y oblige expressément.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

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

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

#### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

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

la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

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

#### **Plan de prévention des risques miniers**

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

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

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

#### **Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone MODEREE 3.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

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

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

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

## DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

### Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée.

### Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien, objet des présentes, appartient aux vendeurs, par suite des faits et actes suivants :

### 1-Acquisition du terrain le 28 août 1972

Le terrain appartenait à Monsieur et Madame Louis RAINTEAU, nommé ci-avant et ci-après, pour l'avoir acquis, au cours et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur CRETEGNY Paul Ulysse, époux de Madame RYSER Marguerite Antoinette, demeurant à SAINTE-BLAISE, canton de NEUCHATEL (Suisse,

Né à RIEX, canton de vaud (Suisse), le 28 juillet 1929.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GROLIER, Notaire à LUCON, le 1<sup>er</sup> août 1972.

Moyennant le prix principal de SIX CENTS FRANCS (600,00 FRS) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 28 août 1972, volume 5104, numéro 45.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

-Les constructions :

Pour les avoir faites édifier au cours des années 1972 à 1974.

**2-Décès de Monsieur Louis RAINTEAU**

Monsieur Louis Yves Jules Abel RAINTEAU, en son vivant retraité, époux de Madame Jeanne Georgette Marcelle GABORIAU, demeurant à CHASNAIS (85400), Route de Lairoux Les Voureuls.

Né à SIGOURNAIS (85110), le 30 septembre 1929.

De nationalité française.

Est décédé à LA ROCHE SUR YON (85000), le 5 juillet 2013, laissant pour lui succéder :

1-Madame Jeanne RAINTEAU, vendeur aux présentes, son conjoint survivant,

-Commune en biens par suite de leur union à la mairie de SIGOURNAIS (85110), le 25 août 1952 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage.

-Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître GROLIER, Notaire à LUCON (85400), le 5 avril 1973 contenant donation entre époux.

-Bénéficiaire à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

2-Madame Martine VOEGELIN, vendeur aux présentes,

3-Madame Liliane CADET, vendeur aux présentes,

4-Monsieur Michel RAINTEAU, vendeur aux présentes.

Un acte de notoriété a été reçu par Maître GROLIER, Notaire à LUCON, le 13 décembre 2013.

Aux termes de cet acte, Madame Jeanne RAINTEAU a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître O'NEILL notaire à LUCON (VENDÉE), le 13 décembre 2013.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 9 janvier 2014, volume 2014P, numéro 136.

**3-Acquisition du 22 avril 2017**

Le terrain appartenait aux Consorts RAINTEAU, vendeurs aux présentes, nommés ci-avant pour l'avoir acquis, de :

La Société dénommée SCI SAINT MICHEL, Société civile immobilière au capital de 1.524,49 €, dont le siège est à CHASNAIS (85400), Château les Voureuls, identifiée au SIREN sous le numéro 431888882 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON.

Aux termes d'un acte reçu par Maître TEFFAUD, Notaire à LA TRANCHE SUR MER, le 17 mars 2017.

Moyennant le prix principal de UN EURO (1,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE dès avant les présentes ou au plus tard en même temps qu'elles.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

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

## **RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION**

Les **ACQUEREURS** reconnaissent que le notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des **ACQUEREURS** sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, , 815-5-1, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil :

### **Article 815**

« *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.* »

### **Article 815-3**

« *Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :*

*1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;*

*2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;*

*3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;*

*4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

*Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.*

*Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.*

*Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.* »

### **Article 815-5-1**

« *Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.*

*Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.*

*Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.*

*Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.*

*Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.*

*L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.* »

### **Article 815-14**

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaire le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaire exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

#### **Article 815-16**

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

#### **Article 815-18**

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par L'AGENCE Bleu Azur, 8 place des Acacias, 85400 LUCON titulaire d'un mandat sous le numéro 16/2010.

En conséquence, L'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

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

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété 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 : Maître Philippe PREVOT, 3 rue Arthur le Duc, 50160 TORIGNY LES VILLES.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à /

-Madame Jeanne RAINTEAU : CHASNAIS (85400) Route de Lairoux Les Voureuls.

-Madame Martine VOEGELIN : LAIROUX (85400) 16 Chemin de la lande L'Oulerie.

-Madame Liliane CADET : MIGNALOUX-BEAUVOIR (86550) 925 route de Savigny Le Pré Labrousse.

-Monsieur Michel RAINTEAU : CHASNAIS (85400) Les Terres Blanches.

Né à LUCON (85400) le 13 juin 1958.

### **OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE**

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

**L'ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

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

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcris dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Laurent TEFFAUD et Céline TEFFAUD, Notaires associés à LA TRANCHE-SUR-MER (Vendée), 106, boulevard des Vendéens. Téléphone : 02.51.30.32.40 Télécopie : 02.51.30.49.47 Courriel : scp.teffaud@notaires.fr .

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

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

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

#### **DONT ACTE sur vingt-neuf pages**

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.

Suivent les signatures de Mme Jeanne RAINTEAU, Mme Martine VOEGELIN qualité et ès-qualité, Mr Michel RAINTEAU, Mr Antonio DE ALMEIDA PACHECO, Mme Martine LOISEL et Maître Laurent TEFFAUD Notaire soussigné.

#### **SUIT LA TENEUR DES ANNEXES :**

- Copie de l'extrait d'acte de naissance de Mme Jeanne RAINTEAU, Mme Martine VOEGELIN, Mme Liliane CADET, Mr Michel RAINTEAU, Mr Antonio DE ALMEIDA PACHECO et Mme Martine LAROSE et copie de l'acte de mariage des époux VOEGELIN/RAINTEAU, CADET/RAINTEAU et RAINTEAU/LAMOTTE,
- Résultats de recherche au BODACC,
- Compte rendu d'interrogation au Fichier Central du casier judiciaire,
- Procuration par Mme Liliane CADET en date du 11 mars 2017,
- Copie des courriers d'envoi de la notification du compromis de vente et avis de réception,
- Demande de renseignements et demande complémentaires de renseignements délivrés par le service de la publicité foncière de FONTENAY LE COMTE,
- Copie de l'acte du 15 avril 1987,
- Copie des courriers d'envoi de la notification du compromis de vente et avis de réception,
- Courriel de Mme DOUET du 6 avril 2017 et courrier de renonciation au droit de préférence par Mme CRETEGNY du 2 avril 2017 et avis de réception, courriel de Mme CRETEGNY du 30 mars 2017 et courriel des CTS CRETEGNY,
- Extrait du plan cadastral,
- Plan relatif au rappel de servitude,
- Certificat d'urbanisme,
- Courrier de la mairie quant à l'alignement,
- Attestation de numérotage,
- Réponse de la mairie quant aux renseignements d'urbanisme,
- Copie du permis de construire et du certificat de conformité,

- Rapport de l'état parasitaire, rapport de repérage amiante et état de l'installation intérieure d'électricité,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Rapport périodique de vérification technique de l'état du fonctionnement d'une installation d'assainissement non collectif,
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques,
- Inventaire historique des sites industriels et activités de service base de données BASIAS avec plan, pollution des sols base de données BASOL, recherche des installations classées et rapport géo risques.