

102729803  
KB/AGB/VA  
**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,  
LE VINGT SEPT JUILLET**

**A SAINT ETIENNE DU BOIS (Vendée), 5 Place de l'Eglise, au bureau permanent de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître BULTEAU Karine, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Fabrice CHABOT, Fabienne SICARD, Jean-François OLIVIER, Karine BULTEAU et François BROSSET, notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à 85170 LE POIRÉ SUR VIE, "2 rue des Landes",**

**Avec bureaux permanents à 85670 SAINT ETIENNE DU BOIS, 85170 SAINT DENIS LA CHEVASSE, 85190 AIZENAY et 85220 COEX,**

**Avec la participation de :**

**Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire à LUCON (85400), 2 quai Nord du Port, assistant Monsieur Jean-Pierre MARCHE, l'un des VENDEURS.**

**Maître Muriel GIRARDOT, notaire à LA MURE (Isère), 108 rue Jean Jaurès, assistant Monsieur Jean-Maurice MARCHE, l'autre VENDEUR.**

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

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

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

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

## PARTIE NORMALISEE

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEURS

Monsieur Jean-Maurice **MARCHE**, Fonctionnaire "Défense", époux de Madame Mireille Floriane **MIGNONNEAU**, demeurant à LA MURE (38350) 3 rue de la Pérouse.

Né à LUCON (85400) le 21 mars 1960.

Marié à la mairie de LUCON (85400) le 13 septembre 1986 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 Jean RAULINE, notaire à SAINTE-HERMINE (85210), le 9 septembre 1986.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean-Pierre **MARCHE**, Retraité, demeurant à LUCON (85400) 9 rue de l'Ancien Champ de Foire.

Né à LUCON (85400) le 21 mars 1960.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### ACQUEREUR

Monsieur Romain Bernard Alonso **VALERO**, Entrepreneur barman, demeurant à LUCON (85400) 37 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Né à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019) le 28 mars 1990.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Ericka Suzette Edwige MICOU un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Karine BULTEAU, notaire à LE POIRE-SUR-VIE, le 23 juillet 2018.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### QUOTITES ACQUISES

Monsieur Romain VALERO acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Maurice MARCHE, époux de Madame Mireille Floriane MIGNONNEAU, à ce non présent mais représenté par Mademoiselle Céline GRIMAUD, Clerc de Notaire, éluant domicile à LE POIRE SUR VIE, en l'Etude principale du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à LA MURE, du 4 juillet 2018, dont l'original est annexé.

- Monsieur Jean-Pierre MARCHE est présent à l'acte.

- Monsieur Romain VALERO est présent à l'acte.

## **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 relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - 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.

**Concernant l'ACQUEREUR :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire en date du 22 juin 2018 ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

## **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 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 transmis avec ceux-ci.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

**A LUCON (VENDÉE) 85400 15 Avenue de Lattre de Tassigny,**

Une maison d'habitation comprenant :

Entrée distribuant salon-salle à manger, bureau (cheminée), W.C., salle à manger, cuisine (évier et placard), véranda, garage avec porte électrique télécommandée.

Au premier étage : palier distribuant une salle de bains (bidet, baignoire, deux vasques), quatre chambres dont une avec une partie dressing et une avec cheminée.

Au deuxième étage : grenier.

Jardin (avec un forage) avec dépendance en pierre au fond.

Au dessus du garage : un appartement de type 2 ayant un accès par le garage : entrée, cuisine, salle d'eau avec W.C. et chambre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	364	15 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	00 ha 04 a 58 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **USAGE DU BIEN**

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

### **EFFET RELATIF**

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Maurice MARCHE suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire à LUCON le 24 octobre 2013 publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 13 novembre 2013 volume 2013P, numéro 4958.

Attestation de propriété suite au décès de Madame Jeanne MARCHE née BERTIN suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire à LUCON le 7 juin 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

### **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.

### **PRICE**

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENTS EUROS (171.600,00 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**

### **PUBLICATION**

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

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

##### **Monsieur Jean-Maurice MARCHE**

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire à LUCON le 24 octobre 2013 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 13 novembre 2013 volume 2013P, numéro 4958.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire à LUCON le 7 juin 2018 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

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

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Maurice MARCHE, domicilié en son vivant LUCON, 15 avenue de Lattre de Tassigny, décédé le 10 avril 2013. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

- Madame Jeanne MARCHE née BERTIN domiciliée en son vivant LUCON, 15 avenue de Lattre de Tassigny, décédée le 18 octobre 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

#### I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### **Monsieur Jean-Pierre MARCHE**

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire à LUCON le 24 octobre 2013 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE, le 13 novembre 2013 volume 2013P, numéro 4958.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR, notaire à LUCON le 7 juin 2018 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE.

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

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Maurice MARCHE, domicilié en son vivant LUCON, 15 avenue de Lattre de Tassigny, décédé le 10 avril 2013. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).
- Madame Jeanne MARCHE née BERTIN domiciliée en son vivant LUCON, 15 avenue de Lattre de Tassigny, décédée le 18 octobre 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

#### I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### **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** :

Monsieur Jean-Maurice MARCHE dépend actuellement du centre des finances publiques de LA MURE D ISERE - 19 AVE DOCTEUR TAGNARD - 38350 LA MURE D ISERE.

Monsieur Jean-Pierre MARCHE dépend actuellement du centre des finances publiques de LUCON CEDEX - 20 RUE DES BLES D OR CS 90120 - 85407 LUCON CEDEX.

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

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

L'assiette des droits est de CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENTS EUROS (171.600,00 EUR).

#### **DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	7 722,00
171 600,00			
<i>Taxe communale</i>			
171 600,00	x 1,20 %	=	2 059,00
<i>Frais d'assiette</i>			
7 722,00	x 2,37 %	=	183,00
		<b>TOTAL</b>	<b>9 964,00</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	171.600,00	0,10%	172,00

**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 29 mai 2018 pour le VENDEUR et du 31 mai 2018 pour l'ACQUEREUR.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 1er juin 2018 et la première présentation a eu lieu le 2 juin 2018.

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.

#### **Stipulation aux termes du compromis de vente**

Aux termes du compromis de vente ci-dessus énoncé, il a été stipulé les travaux ci-après littéralement relatés à la charge du VENDEUR :

1°/ "Assainissement

[...]

*Le VENDEUR déclare que ce raccordement a été vérifié le 4 avril 2018 par la Société ADN et que le contrôle a révélé les défauts de conformité suivants : l'évier et le branchement machine à laver de la cuisine du rez de chaussée, la salle de bain (baignoire et lavabo) du 1er étage ainsi que le robinet de la véranda et du jardin ne sont pas raccordés au réseaux d'assainissement collectif.*

*A cet égard, il est convenu les vendeurs s'engagent à faire réaliser les travaux de raccordement au tout à l'égout à leurs frais pour la réitération de l'acte authentique, sauf pour le robinet de la véranda et du jardin qui resteront dans l'état.*

2°/ "Cuve de stockage des produits pétroliers

*Il y a dans la cave une cuve contenant du fuel ne servant plus au mode de chauffage actuel.*

*Pour la réitération de l'acte authentique, les vendeurs s'engagent à faire vider cette cuve et à la faire dégazer (Elle ne sera pas évacuée)."*

3°/ "Faire réaliser les travaux au niveau de la toiture et du chéneau conformément au devis N° DE05807 de l'entreprise VÉQUAUD DUBOIS."

4°/ "Faire réparer le mur mitoyen sur le dessus en mettant une arase en béton et sur le mur mitoyen au niveau de la dépendance du jardin présentant des signes d'écartement (devis joint).

Le VENDEUR déclare que tous les travaux ont été réalisés à l'exception des travaux concernant le mur mitoyen.

Pour en justifier, une copie des factures relatives aux travaux effectués demeure annexée aux présentes.

Concernant les travaux du mur mitoyen, l'**ACQUEREUR** reconnaît qu'ils n'ont pas été effectués.

Le VENDEUR et l'**ACQUEREUR** déclarent en faire leur affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné, et déclarent également avoir eu toutes informations utiles à ce sujet.

### ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 12 juillet 2018 aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

#### GARANTIE DE JOUSSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- que le **BIEN** situé au-dessus du garage était loué à Monsieur Afia M'DALLAH,
- que ce locataire l'a libéré le 30 juin 2018 de lui même sans qu'un congé lui ait été adressé,
- qu'il n'a donc délivré aucun congé motivé par la vente du **BIEN** ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

Une copie de son congé en date du 19 mai 2018 demeure annexé aux présentes.

#### 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 le 27 juin 2018 ne révèle aucune inscription.

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

#### SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

### 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

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.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et par la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement 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.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

##### URBANISME

###### Enonciation des documents obtenus

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

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le **2 juillet 2018**, sous le numéro CU 085 128 17 F0152.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il en résulte notamment ce qui suit :

*- 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 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 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 articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : articles L 111-6, R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.*

Zonage : UA, COS : néant.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

. Périmètre de protection Monument historique,  
. Servitudes de protection du patrimoine architectural urbain et paysager – ZPPAUP de Luçon – créée par A.P. du 26 décembre 2000 – SPR-ZPPAUP transformée en Site Patrimonial Remarquable Loi Icap du 7 juillet 2016.

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- . Voisinage d'infrastructure de transport terrestre – RD 2949 – 100 m,
- . Zone d'application du Droit de Préemption Urbain toutes les zones U et AU,
- . Zone d'assainissement collectif.

*- 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 et par délégation en date du 28 mars 2017 au bénéfice de la commune.*

*- Observations et prescriptions particulières : 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 applicables à compter du 1er mai 2011 en application du décret numéro 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".*

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

- s'oblige 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.

#### **SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES – REGLEMENTATION**

L'immeuble se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâties, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâties. Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable."*

#### **PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE**

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

#### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

**L'ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

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

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 19 juin 2018.

Par lettre en date du **12 juillet 2018** le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **EXISTENCE DE TRAVAUX**

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/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.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

- Réfection partielle de l'électricité,
- Peinture dans l'appartement,
- Changement du ballon d'eau chaude,
- Isolation dans les combles,
- Pose d'une ventilation, et,
- Remplacement d'ouverture.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le **VENDEUR**, ne nécessitaient pas de demande de permis de construire.

Le rédacteur précise qu'une demande de permis de construire est nécessaire dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

S'agissant des constructions nouvelles, elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions qui sont dispensées de toute formalité et celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le **VENDEUR**, ne nécessitaient pas de déclaration préalable.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m<sup>2</sup>,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

#### RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

##### Article 1792

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

##### Article 1792-1

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

##### Article 1792-2

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

### Article 1792-3

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

### Article 1792-4-1

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

### ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le **VENDEUR**, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

**Point de départ** : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités** : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

**Débiteurs** : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances** : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue;

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation des rénovations.

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. **L'ACQUEREUR** est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises qui ont participé aux travaux de rénovation sont les suivantes :

- Electricité générale PARPAILLON de LUCON (85400), 6 rue des Blés d'Or – ZA des Trois Fontaines,
- BILLAUD DECO SERVICES de NALLIERS (85370), 2 rue du Portail,
- HPS ENVIRONNEMENT de OLONNE SUR MER (85370), Allée Titouan Lamazou – Parc Actilonne,
- PS ATLTECH, des SABLES D'OLONNE (85100), Parc Actilonne,
- SARL JEAN-LOUIS PETE de LAIROUX (85400), 5 rue Albert Caquot – ZA Les Fougères.

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

## DIAGNOSTICS

### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble	Etat des appareils	3 ans

	d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	fixes et des tuyauteries	
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société ADN 85, dont le siège social est à LUCON (85400), 39 rue Georges Clémenceau, le **4 avril 2018** est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *Les mesures de concentration en plomb se situent dans les trois classes.*

*Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.*

*En application de l'article L 1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée .*

### 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 ADN 85, dont le siège social est à LUCON (85400), 39 rue Georges Clémenceau, le **4 avril 2018**, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

*Il s'agit de plaques planes amiante-ciment en embrasures et allège de fenêtre dans le séjour, de plaques planes amiante-ciment en doublage de bas de mur dans le dégagement et de plaques planes amiante-ciment en embrasures et linteau de porte.*

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

**L'ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

### **Termites**

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 19 juin 2008 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société ADN 85, dont le siège social est à LUCON (85400), 39 rue Georges Clémenceau, le **4 avril 2018** est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *Au moins un indice d'infestation de termites a été relevé le jour de la visite, pour les éléments visibles et accessibles examinés des parties de bâtiment visitées.*

Aux termes du compromis de vente ci-dessus énoncé, il a été relaté ce qui suit littéralement retracé :

*"Cet état révèle la présence d'indices d'infestation de termites.*

*Le diagnostic joint indique, à plusieurs endroits, la présence de dégradations dans le bois dues à des termites souterrains.*

*Il y a eu un traitement en 2003 par la société TCMH. Ces travaux ne sont plus sous garantie.*

*Il y a également eu un traitement en novembre 2016 par pulvérisation sans que l'endroit du traitement soit précisé sur la facture. Ces factures sont remises aux acquéreurs.*

*L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des obligations, frais et responsabilités liés à la présence de termites, ainsi qu'aux mesures nécessaires et ce, sans aucun recours contre le VENDEUR, la vente étant consentie aux risques et périls de l'ACQUEREUR, lequel est purement et simplement subrogé dans les obligations du VENDEUR."*

### **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 moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

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

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

Les parties déclarent 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 ADN 85, dont le siège social est à LUCON (85400), 39 rue Georges Clémenceau, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le **4 avril 2018**, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

*L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.*

Les anomalies sont les suivantes :

*- Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre,*

*- Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.*

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.

### **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 SARL JCM, dont le siège social est à L'ILE D'OLONNE (85340), ZA Les Bajonnières, le **29 octobre 2014**, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 212 kWhep/m<sup>2</sup>.an – Classe D.
- Emissions de gaz à effet de serre : 6 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an – Classe B.
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1485V2002055Q

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

### **Radon**

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie UN (1).

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée.

## 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 muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

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

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un diagnostic de l'état de raccordement au réseau d'assainissement collectif effectué par la société ADN 85, dont le siège social est à LUCON (85400), 39 rue Georges Clémenceau, en date du **4 avril 2018** est annexé.

Il en résulte que *les branchements d'évier et de lave-vaisselle dans la cuisine, des robinets de la véranda et du jardin et du lavabo et de la baignoire de la salle de bains sont non conformes.*

Les travaux de mise en conformité ont été évoqués ci-dessus et réalisés par le **VENDEUR**.

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

### Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols délivré le **5 avril 2018** 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 de l'immeuble 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.

**Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité modérée.

**Secteur d'information sur les sols**

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

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

**Absence de sinistres avec indemnisation**

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

**INFORMATION DE L'ACQUEREUR**

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

**L'ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

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

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### **RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE**

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

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

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

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

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

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

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

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

#### **PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION**

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3. d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **BIEN** objet des présentes appartient aux **VENDEURS** en vertu des faits et actes suivants :

##### **I- DECES de Monsieur Maurice MARCHE**

Partie pour avoir été recueillie dans la succession de :

Monsieur Maurice Gaston MARCHE, en sont vivant retraité, époux de Madame Jeanne BERTIN, demeurant à LUCON, 15 avenue du Général de Lattre de Tassigny, né à VERRINES SOUS CELLES (79370), le 10 avril 1925, et décédé à LUCON, le 10 avril 2013, laissant pour lui succéder :

1ent- Madame Jeanne BERTIN, son épouse survivant,

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à SAINT PROUANT, le 8 avril 1958,

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître RAULINE, Notaire à SAINTE HERMINE, le 2 novembre 1979, enregistré, de la plus forte quotité permise entre époux, et,

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 desdits biens ; lequel droit se confond avec le bénéfice de la donation ci-dessus énoncée.

Etant ici précisé que Madame BERTIN, aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial de LUCON, le 21 juin 2013, a opté pour un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit de l'universalité des biens et droits composant la succession.

2ent- Monsieur Jean-Maurice MARCHE, et,

Monsieur Jean-Pierre MARCHE, tous deux susnommés, VENDEURS aux présentes,

Ses deux enfants issus de son union avec Madame BERTIN, héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR notaire à LUCON, le 21 juin 2018.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR notaire à LUCON (VENDÉE), le 24 octobre 2013.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 13 novembre 2013, volume 2013P, numéro 4958.

## **II- DECES de Madame Jeanne MARCHE née BERTIN**

Surplus pour avoir été recueilli dans la succession de :

Madame Jeanne BERTIN, en son vivant retraitée, veuve non remariée de Monsieur Maurice Gaston MARCHE, demeurant à LUCON, 15 avenue de Lattre de Tassigny, née à SAINT PROUANT, le 21 février 1922 et décédée à LUCON, le 18 octobre 2017, laissant pour lui succéder :

Monsieur Jean-Maurice MARCHE, et,

Monsieur Jean-Pierre MARCHE, tous deux susnommés, VENDEURS aux présentes,

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR notaire à LUCON, le 1er décembre 2017.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Jean-Marie DECHAUFFOUR notaire à LUCON, le 7 juin 2018.

Cet acte est en cours de publication.

## **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

### **DU CHEF de Monsieur Maurice MARCHE**

Le BIEN objet des présentes appartenait en propre à Monsieur Maurice MARCHE pour l'avoir acquis pour son compte personnel des Consorts ROY représentés par Mademoiselle Jean Marie Louise Marguerite ROY, née à LUCON, le 5 août 1900, célibataire majeure, demeurant à LUCON, 10 rue du Port.

suivant acte reçu par Maître Georges SALES, Notaire à LUCON, le 27 septembre 1957.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY LE COMTE, le 21 novembre 1957, volume 3821, numéro 53.

## **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence AVIS IMMOBILIER, dont le siège social est à LUCON (85400), 21 rue Georges Clémenceau, titulaire d'un mandat numéro 3106 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

## **CONTRE VISITE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent avoir effectué ensemble une visite de la maison préalablement à la signature des présentes et constaté que l'immeuble était parfaitement conforme à ce qui avait été convenu entre eux.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

## **DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente,

l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

### **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 : LUCON (85400), 15 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera auprès des notaires en participation.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

### **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 SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrits dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

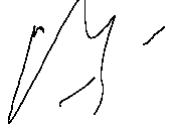
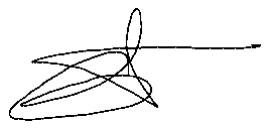
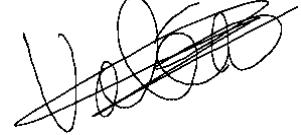
### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Maître DECHAUFFOUR, notaire en participation, a signé sur la tablette numérique.

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

<b>M. MARCHE Jean-Pierre a signé</b> à SAINT ETIENNE DU BOIS le 27 juillet 2018	
<b>Melle GRIMAUD Céline représentant de M. MARCHE Jean-Maurice a signé</b> à SAINT ETIENNE DU BOIS le 27 juillet 2018	
<b>M. VALERO Romain a signé</b> à SAINT ETIENNE DU BOIS le 27 juillet 2018	
<b>et le notaire Me BULTEAU KARINE a signé</b> à SAINT ETIENNE DU BOIS L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE VINGT SEPT JUILLET	