

Le 30 NOVEMBRE 2001

VENTE

Par Mme BRAY/MAQUIN Louise

A Mr et Mme Jean-Paul GOUSSEAU

Droits : 19.560 F
Salaires : 400 F
TOTAL : 19.960 F
Le conservateur,
R. FRIANT

Reçu : Dix-neuf mille neuf cent
soixante francs

Denis

PARTIE NORMALISEE

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR "L'ÉTAT"
AUTORISATION DU 3.7.97

L'AN DEUX MILLE UN
Le TRENTÉ NOVEMBRE

Maître **Pierre BROCHARD**, notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Maître Pierre BROCHARD et Maître Franck BARON, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS (Vendée), 94, rue de la Boulaye,

A reçu en la forme authentique, le présent acte de VENTE D'IMMEUBLE , à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR :

Madame Louise Odette Yvonne **MAQUIN**, retraitée, demeurant à LUCON (Vendée), 9 rue Dumaine, veuve de Monsieur Ulysse Maximim Louis François **BRAY**.

Née à LUCON (Vendée), le 3 février 1922.
De nationalité Française.

Ci-après dénommée le "Vendeur".

ACQUEREUR :

Monsieur Jean-Paul Edmond Guy **GOUSSEAU**, artisan peintre, et Madame Marie Elisabeth Danielle **BILLAUD**, son épouse, demeurant ensemble à LES MAGNILS REIGNIERS (Vendée), 31 rue des Sables, BEUGNE L'ABBE.

Nés, savoir :

Le mari à LES MAGNILS REIGNIERS (Vendée), le 2 juin 1952.
L'épouse à LUCON (Vendée), le 9 septembre 1955.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LUCON (Vendée), le 27 septembre 1975, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité Française.

Ci-après dénommés "L'Acquéreur".



STIPULATION DE SOLIDARITE

Les personnes dénommées ci-dessus sous le vocable "L'Acquéreur" agissent solidairement entre elles.

Par les présentes, les personnes dénommées ci-dessus au paragraphe IDENTIFICATION DES PARTIES, conviennent ce qui suit :

VENTE

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Commune de LUCON (Vendée),
9 rue Dumaine,

Une maison d'habitation comprenant :

de plain pied : cuisine, séjour, véranda, deux chambres, salle de bains, cave sous partie, garage et jardin.

Le tout cadastré , savoir :

Sect.	N°	Lieudit	Nature	Contenance
AO	878	rue Dumaine	s	02a 82ca
		Contenance totale		02a 82ca

Tel que cet immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il figure teinté de jaune sur le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent personnellement au Vendeur, en totalité, ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété".

EFFET RELATIF

Le titre du vendeur, dont l'analyse est faite au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", résulte d'un acte reçu par Me BON, notaire à LUCON (Vendée), le 14 Mars 1994, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE, le 18 Avril 1994, volume 1994 P n°2226.



CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, ci-après appelées en deuxième partie.

RESERVE DE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Le Vendeur fait réserve à son profit, sa vie durant, du droit d'usage et d'habitation sur la totalité des biens vendus, sous les charges et conditions établies plus loin.

PROPRIETE - JOUSSANCE

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'Acquéreur aura la jouissance des biens vendus au jour du décès du Vendeur, celui-ci s'en réservant l'usage ainsi qu'il a été précisé plus haut.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTS (60 979,61 €.)**

- à titre d'information il est indiqué que cette somme correspond à la contre valeur de QUATRE CENT MILLE FRANCS ET DEUX CENTIMES (400 000,02 F), un euro valant 6,55957 francs -

Ce prix a été à l'instant, d'un commun accord entre les parties, converti en totalité, en le versement d'une rente viagère annuelle sur la tête du Vendeur, d'un montant de

- CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET SEIZE CENTS (5 488,16 €.) (35 999,97 F) si la maison est occupée par la venderesse

- et HUIT MILLE DEUX CENT TRENTÉ-DEUX EUROS ET VINGT-CINQ CENTS (8 232,25 €.) (54 000,02 F) si la maison est libre

Modalités de paiement de la rente

L'Acquéreur s'oblige à servir et à payer cette rente viagère en douze termes mensuels, égaux, payables d'avance, chacun d'un montant, de QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET TRENTÉ-CINQ CENTS (457,35 €.) (3 000,02 F), à ce jour étant donné l'occupation de la maison par la venderesse.

Date de la première échéance

Ces termes viendront à échéance le premier de chaque mois et pour la première fois, le 1er Décembre 2001.

Indexation de la rente

Afin que la rente ainsi constituée reste en rapport avec le coût de la vie,



pendant tout le temps où elle sera due, les parties conviennent expressément que la rente ci-dessus fixée sera révisée chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction ; cette révision sera calculée, à la date anniversaire de la vente, en prenant pour référence la moyenne de cet indice sur quatre trimestres publiée et calculée également chaque trimestre par l'INSEE, (art.17 de la loi du 6 juillet 1989 tel qu'il a été modifié par la loi du 21 juillet 1994).

Pour le 2ème trimestre 2001, la valeur moyenne de l'indice s'établit à: 1121.

Privilège et action résolutoire

A la garantie du service de la rente constituée, ainsi que du paiement de tous frais et accessoires, les biens et droits immobiliers vendus demeureront affectés par privilège spécial réservé au profit du Vendeur, en application de l'article 2103-1 du Code Civil, indépendamment de l'action résolutoire

Radiation de l'inscription

D'un commun accord entre les parties, l'inscription prise en garantie des droits viagers ci-dessus stipulés, ainsi que tous renouvellements éventuels, pourront être radiés sur simple présentation d'un acte de décès du bénéficiaire, ou du survivant d'eux en cas de pluralité de bénéficiaire, sans qu'il soit besoin d'aucune mainlevée.

Dès à présent toutes décharges et toutes autorisations sont données au Conservateur des hypothèques qui opérera la radiation de l'inscription prise en vertu des présentes, ainsi que la radiation de celles prises éventuellement en renouvellement.

SERVITUDES

"Le VENDEUR" déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière, hormis celles résultant de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme ou de la Loi, à l'exception de celle ci-après relatée en deuxième partie.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions légales relatives à la taxation des plus-values immobilières.

Le Vendeur déclare :

- qu'il dépend du service des impôts de LUCON.
- que la présente vente n'est pas soumise au régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, les biens vendus ayant constitué sa résidence principale dans les conditions prévues par la loi.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation d'effectuer une déclaration de plus-values qui devra être jointe à celle de ses revenus pour l'année en cours.



DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les biens ci-dessus désignés étant achevés depuis plus de cinq ans.

La présente vente est donc soumise à l'impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

La liquidation des droits en Francs s'établit de la manière suivante :

Assiette générale :.....	400 000 FRF
. Taxe Départementale (3,6 %) :.....	14 400 FRF
. Taxe Communale (1,20 %) :	4 800 FRF
. Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.):.....	360 FRF
. TOTAL :.....	19 560 FRF

Il est précisé pour l'administration fiscale que cette somme correspond à 2 981,90 Euros.

A titre indicatif la liquidation des droits en Euros s'établit de la manière suivante :

Assiette générale :.....	60 980 €
. Taxe Départementale (3,6 %) :.....	2 195 €
. Taxe Communale (1,20 %) :	732 €
. Taxe de recouv.(2,50 % sur Taxe dép.):.....	55 €
. TOTAL :.....	2 982 €

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES

- ."Le VENDEUR" est présent.
- ."L'ACQUEREUR" est ici présent et accepte expressément.

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Vendeur déclare que les biens vendus sont soumis aux dispositions d'urbanisme révélées par le document administratif ci-dessous relaté.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces dispositions, tant par lui-même que par la lecture que lui en a faite le Notaire.



Ce document, après avoir été visé par l'Acquéreur est annexé au présent acte. Il consiste en :

. **Une note de renseignements d'urbanisme** délivrée par la mairie de LUCON en date du 12 Novembre 2001 sous le numéro 8512801ER154.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens vendus sont inclus dans le périmètre d'une zone soumise au droit de préemption urbain au profit de la ville de LUCON.

En raison de cette situation, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par la loi a été effectuée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, le 24 Octobre 2001.

En réponse à cette déclaration d'intention d'aliéner, la collectivité bénéficiaire du droit de préemption a fait savoir qu'elle renonçait à exercer ce droit, ainsi qu'il résulte de la lettre annexée au présent acte en date du 26 Octobre 2001.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu appartient à Mme BRAY/MAQUIN Louise pour l'avoir acquis de :

Madame Alice Juliette Valentine LAGARDE, veuve de Mr Abel Ernest Fernand Valentin GOIMARD, demeurant à LUCON rue Martineau Beaussire n° 38 bis,

Et autres,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian BON, notaire à LUCON (Vendée) le 14 Mars 1994 moyennant le prix principal de 295.000,00 F payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 18 Avril 1994 Volume 1994 P n° 2226.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent le Notaire d'établir plus longuement ici l'origine de propriété des biens vendus, et déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER **(Article L.271-1 du Code la construction et de l'habitation)**

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, Maître Pierre BROCHARD, notaire soussigné, a notifié le présent acte de vente à L'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le 21 Novembre 2001, ainsi qu'il résulte d'un accusé de réception en date du 22 Novembre 2001 demeuré joint et annexé aux présentes après mention.



L'ACQUEREUR reconnaît :

- Avoir pris connaissance du projet d'acte qui lui a été notifié dans les conditions sus-indiquées,

- Avoir bénéficié du délai de réflexion de sept jours, aujourd'hui expiré, prévu par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la présente vente.

CONDITIONS RELATIVES AU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Le Vendeur jouira personnellement du droit d'usage et d'habitation ci-dessus réservé, en "bon père de famille", sans pouvoir faire aucune modification dans les lieux, ni pouvoir céder son droit, ni consentir aucune location, même partielle, à peine de nullité de cette location et d'extinction de son droit.

Pour l'exercice du droit d'usage et d'habitation, le Vendeur est dispensé de fournir caution, de faire dresser un état des lieux.

Il sera tenu des réparations "locatives" devenues nécessaires.

Les autres réparations seront à la charge exclusive de l'Acquéreur qui devra les faire exécuter à ses frais, mais sans droit à indemnité pour le Vendeur à raison du trouble dans l'exercice de son droit, pendant la durée des travaux rendus nécessaires.

En cas d'extinction de ce droit d'usage et d'habitation par suite du décès du Vendeur ou du survivant des personnes contenues sous ce vocable, les héritiers ou ayants droit du Vendeur disposeront d'un délai d'un mois pour libérer les lieux.

L'Acquéreur acquittera la totalité des impôts, taxes foncières, primes d'assurance contre l'incendie et autres charges, à l'exception de celles incomptant normalement au locataire et qui seront payées par le Vendeur.

CONDITIONS DE LA RENTE

Il est expressément convenu ce qui suit :

1-) Le paiement des arrérages de la rente aura lieu au domicile du VENDEUR, ou en tout autre lieu indiqué par lui, soit en espèces, soit par virement postal ou bancaire, au gré seul du VENDEUR qui pourra faire connaître son désir sur le mode de règlement choisi, par écrit, quinze jours avant l'échéance.

2-) Le VENDEUR sera dispensé de produire un certificat de vie tant qu'il touchera les arrérages de la rente sur ses simples quittances ou par virement à son propre compte.

3-) En cas de décès de l'ACQUEREUR avant l'extinction de la rente, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants tant pour le paiement des arrérages de la rente que pour l'exécution des conditions de la présente rente et si les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil doivent être faites, leur coût incombera à ceux à qui elles seront faites.

4-) Tout retard dans le paiement des arrérages de la rente fera courir sur la somme exigible des intérêts au taux de sept pour cent l'an jusqu'au jour du



paiement effectif, lesquels intérêts seront payables en même temps que les arrérages impayés, sans pour autant que cette clause autorise l'ACQUEREUR ou débirentier à ne pas respecter l'exercice par le VENDEUR ou crédirentier de la clause résolutoire ci-après.

5-) Les héritiers du VENDEUR n'auront aucune restitution à faire à l'ACQUEREUR ou débirentier sur le prorata qui se trouvera avoir été payé d'avance au jour de son extinction.

6-) En cas de sinistre total ou partiel des constructions ci-dessus désignées, ou en cas d'expropriation de l'immeuble affecté à la garantie du paiement de la rente avant l'extinction de celle-ci, l'indemnité qui sera allouée à l'ACQUEREUR ou débirentier devra être employée à la reconstruction de L'IMMEUBLE, soit, si cela est impossible et dans ce cas seulement, à la constitution d'une rente viagère d'égal montant soit par l'achat d'un titre de rente sur l'Etat Français, soit par le versement d'une somme suffisante auprès d'une Compagnie d'Assurances Française notoirement connue, pour assurer le service de la rente viagère, suivant les modalités exactes prévues au présent contrat, à moins que l'ACQUEREUR ou débirentier puisse immédiatement conférer, sans frais, une garantie hypothécaire en premier rang au VENDEUR ou crédirentier, sur un immeuble représentant une valeur vénale au moins égale à celle de l'IMMEUBLE sinistré ou exproprié ou encore s'il prend l'engagement de reconstruire sans délai les constructions sinistrées.

L'appréciation de la valeur à laquelle il vient d'être référé dépendra exclusivement du VENDEUR ou du crédirentier.

INDEXATION

Afin que la rente présentement constituée reste en rapport avec le coût de la vie pendant tout le temps où elle sera due, les parties conviennent expressément ce qui suit :

La rente ci-dessus fixée sera révisée chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction ; cette révision sera calculée, à la date anniversaire de la vente, en prenant pour référence la moyenne de cet indice sur quatre trimestres publiée et calculée également chaque trimestre par l'INSEE, (art.17 de la loi du 6 juillet 1989 tel qu'il a été modifié par la loi du 21 juillet 1994).

Pour le 2ème trimestre 2001, la valeur moyenne de l'indice s'établit à: 1121.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'extinction de la rente, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, la rente se trouvera de plein droit indexée sur le nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord entre elles ; l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHE SUR YON (Vendée).

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'ajointre un



troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra encore être nommé par le même président sur simple requête de la partie la plus diligente.

L'absence d'indice de référence ou le retard dans la publication ne pourront autoriser le débirentier à retarder le paiement des arrérages de la rente. Ceux-ci devront être payés normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

RESERVE DE PRIVILEGE ET D'ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté du service exact de la rente viagère ci-dessus constituée et de tous frais et accessoires, l'IMMEUBLE présentement vendu demeure affecté par privilège expressément réservé au profit du vendeur. L'inscription de ce privilège qui sera prise lors de la publication des présentes au bureau des hypothèques compétent, et toutes celles qui pourront la renouveler, seront radiées sur le vu d'une copie de l'acte de décès du crédirentier sans qu'il y ait lieu de justifier du paiement des arrérages de la rente viagère, ni fournir de mainlevée, le VENDEUR consentant dès à présent à ce que le seul fait de son décès en cas de clause de réversion, emporte renonciation au privilège du VENDEUR ainsi qu'à l'action résolutoire ci-après réservée pour sûreté des arrérages de la rente viagère qui pourraient rester dus par l'ACQUEREUR et donnant, dès à présent, toutes autorisations et décharges nécessaires à Monsieur le Conservateur des Hypothèques qui opérera cette radiation.

En outre et par dérogation aux dispositions de l'article 1978 du Code Civil, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de la rente viagère présentement constituée, la présente vente sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, purement et simplement résolue, si bon semble au VENDEUR, un mois après un simple commandement de payer resté sans effet, contenant déclaration par le VENDEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans ce cas, tous les arrérages perçus par le VENDEUR et tous embellissements et améliorations apportés à l'IMMEUBLE vendu seront de plein droit et définitivement acquis au VENDEUR sans recours ni répétition de la part de l'ACQUEREUR défaillant, à titre de dommages intérêts et d'indemnités forfaitaire.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

Garantie d'éviction

Le Vendeur n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

Vices cachés

Il n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir,



- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,
- des mitoyennetés.

Etat de l'immeuble - Contenance

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre "LE VENDEUR" pour quelque cause que ce soit, sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, selon le cas, le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour. Assurance contre l'incendie et de celle ci-après rappelée :

Rappel de servitudes :

Aux termes de l'acte de vente par les Consorts GOIMARD à Mme BRAY reçu par Maître BON, notaire à LUCON, le 14 Mars 1994 sus-relatée, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

"Dans l'acte de vente du 3 Février 1979 ci-dessus analysé dans l'origine de "propriété, il a été rappelé sous le titre "sur les conditions particulières", ce qui suit "littéralement rapporté :

"Sur les conditions particulières"

"Il est ici rappelé que suivant acte reçu par Maître HILLERITEAU, notaire "sus-nommé, le 19 Juin 1950, Monsieur et Madame BERNIER-MARQUIS, ci-après nommés, ont vendu à Monsieur Guy Gustave Jean Joseph POUPONNOT, "chef de bataillons, alors en compagnie en indochine, et Madame Marie Thérèse "Henriette Agnès LABBE, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à "LUCON Quai Ouest du Port n° 6,

"Un groupe de bâtiments avec cour au milieu, sis à LUCON, Impasse "Dumaine, figurant au cadastre sous le numéro 799p de la Section G, pour une "contenance de quatre ares et joignant au nord, l'impasse Dumaine, au Levant "Monsieur CHARET et Monsieur et Madame POUPONNOT; au midi Monsieur "et Madame POUPONNOT ; et au couchant Monsieur et Madame BERNIER.

"A la suite de la désignation contenue dans ledit acte, il a été convenu ce qui "suit littéralement transcrit :

"1° - Ne sont pas compris dans la présente vente, les immeubles sis à côté de "ceux ci-dessus désignés et comprenant un vaste bâtiment avec entrée Impasse "Dumaine, actuellement à usage d'atelier de vannerie, chambres et grenier au "dessus ; petite cour à la suite, toujours à la suite maison d'habitation et petite cour "derrière celle-ci, lesdits immeubles figurant au croquis dont il a été parlé ci-



"dessus sous teinte bleue (immeubles présentement vendus).

"2° - Les murs séparatifs des immeubles vendus d'avec ceux restant "appartenir à Monsieur et Madame BERNIER seront mityoens jusqu'à hauteur "d'éberge et à défaut de constructions de chaque côté, jusqu'à deux mètres quatre "vingt dix centimètres de hauteur et privatifs pour le surplus.

"3° - Les trois portes se trouvant dans le chai, le hangar à la suite et le "grenier au dessus et permettant de communiquer des immeubles vendus dans "ceux restant appartenir à Monsieur et Madame BERNIER seront bouchés aux "frais de ces derniers, soit en maçonnerie, soit en parpaings qui seront posés à "l'aplomb du mur côté des vendeurs. Il en sera de même de toutes autres "ouvertures ou trous pouvant exister dans les murs séparant les immeubles vendus "avec ceux restant appartenir aux vendeurs.

"4° - Le service d'eau existe dans le chai et la cour. Cette installation est "comprise dans la présente vente, mais Monsieur et Madame BERNIER élèveront "à leur frais, la partie de tuyau qui amène l'eau du chai au bâtiment à usage "atelier de vannerie réservé par eux.

"5° - Un portail à deux vantaux sur rails de glissement donne accès de "l'impasse Dumaine dans le magasin servant acutellement d'atelier de vannerie "dont il vient d'être parlé. L'une des extrémités de ces rails de glissement est "scellée dans le mur du chai présentement vendu. Ces rails de glissement seront "descellés pour être reposés sur la façade de l'immeuble restant appartenir aux "vendeurs et ce aux frais de ces derniers, de la sorte le portail dont il s'agit "s'ouvrira entièrement mais seulement sur l'immeuble restant appartenir aux "vendeurs.

"6° - Le tuyau d'écoulement de l'eau provenant de la dalle du bâtiment situé "au fond de la cour, côté midi, dudit bâtiment, sera modifié, de manière que "l'écoulement de l'eau ait lieu directement dans la propriété de Monsieur et "Madame POUPOONNOT, acquise par eux des consorts HIBERT.

"7° - Enfin, Monsieur et Madame BERNIER pourront enlever dans l'écurie, "l'auge de la stalle de droite à condition de laisser les bas-flancs de la stalle de "gauche.

"Tous les travaux dont il viend d'être parlé devront être effectués au plus "tard le quinze janvier mil neuf cent cinquante et un."

Assurance contre l'incendie

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article 121-10 du Code des Assurances dispose :

"En cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur ...



Il est loisible toutefois, ...à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne les impôts dus pour l'année en cours, il est convenu :

- que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier,

- que la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de propriété sur les biens vendus.

Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de ces taxes au Vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

Abonnements

L'Acquéreur continuera tous abonnements et contrats passés par le Vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, s'il en existe, et supportera le coût des consommations à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Frais

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par le notaire soussigné.

Les honoraires de négociation, calculés conformément au n° 58 du tableau I annexé au décret n° 262 du 8 mars 1978, modifié par le décret n° 1060 du 9 septembre 1993, seront supportés et acquittés par l'Acquéreur qui s'y oblige.

Concernant le Vendeur :

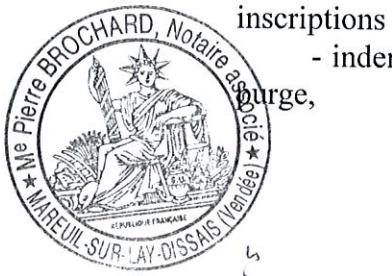
De son côté, le VENDEUR :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le bien et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes,

- réglera, s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits,

- rapportera à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes,

- indemnisera, s'il y a lieu, l'ACQUEREUR, de tous frais extraordinaires de



Le tout de manière que le bien vendu soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

Termes :

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, présence de termites ou autres insectes xylophages, et vices cachés.

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.)

Le Vendeur a remis à l'instant même à l'acquéreur qui le reconnaît une attestation relative à l'état parasitaire de l'immeuble vendu délivrée par Monsieur BIGDOWSKI Jean, Expert en parasite du bois, demeurant à SAINT HILAIRE LA FORET (Vendée), 17 rue de l'Océan, en date du 19 Octobre 2001, dont l'original demeure ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Les frais du présent état parasitaire s'élèvent à la somme de 800,00 Francs sont à la charge des vendeurs, qui s'y obligent.

Lutte contre le saturnisme

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou bien que situé dans une telle zone, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 32/5 du Code de la Santé Publique comme ayant été construit après le 31 Décembre 1947.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du Préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles 32-1 à 32-5 du Code de la Santé Publique.

FICHIER IMMOBILIER DES NOTAIRES

Pour fournir à ses clients des références fiables de valeurs immobilières, le Notariat a créé une banque de données des transactions immobilières.

Les références contenues dans cette banque sont confidentielles en conformité avec la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

L'Acquéreur requiert le notaire soussigné d'inscrire la vente à ce fichier ; le coût de l'inscription sera à sa charge.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les biens vendus sont, à ce jour, à usage d'habitation et ne comportent qu'un seul logement. Ils n'entrent donc pas dans le champ d'application des dispositions



du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié.

DISPENSE D'ASSURANCES DOMMAGES

Le vendeur déclare que les biens vendus n'entrent pas dans le champ d'application de la loi du 4 Janvier 1978 concernant les assurances obligatoires en matière de constructions pour lesquelles la déclaration d'ouverture de chantier est postérieure au 1er Janvier 1979.

SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS VENDUS

Les biens vendus sont libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques.

REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le Vendeur.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits du Vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, les anciens titres dont il pourrait avoir besoin.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le Vendeur et l'Acquéreur confirment l'exactitude des déclarations portées plus haut, concernant leur état-civil.

Ils ajoutent :

- avoir leur résidence habituelle en France,
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens,
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,
- et jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.

FORMALITES ET PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Le Vendeur s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré sur cette formalité.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire.



DECLARATION 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 convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Elles reconnaissent également avoir été avisées de la possibilité pour l'Administration d'effectuer des redressements pour les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

Le Notaire affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est, ni modifié, ni contredit par une contre-lettre contenant une augmentation du prix.

LE PRESENT ACTE rédigé sur **QUINZE pages,**

A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Suivent les signatures : MAQUIN L., GOUSSEAU J.P., BILLAUD M. et BROCHARD P., ce dernier notaire.

Suit la teneur des annexes :



LA POSTE

RA 3609 0060 5FR

AVIS DE RÉCEPTION
DE VOTRE ENVOI
RECOMMANDÉ

Présenté le : 22/11/01

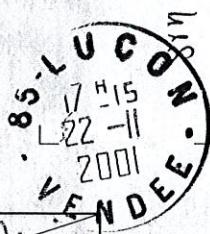
Distribué le :
Signature du destinataire : *Gousseau*

Annexé à la minute d'un acte dressé par Me BROCHARD

Notaire associé à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

(Vendée) soussigné, le 30 Novembre 2001

Brochard



RETOUR À :

~~Mme GOUSSAU/BILLAUD Marie
31 rue des Sables
BEUGNIE 1^{re} étage
85400 LES MAGNIERS REIGNIERS~~

SIREN 356 000 000 RCS NANTERRE

LA POSTE

RA 3609 0063 1FR

AVIS DE RÉCEPTION
DE VOTRE ENVOI
RECOMMANDÉ

Présenté le : 22/11/01

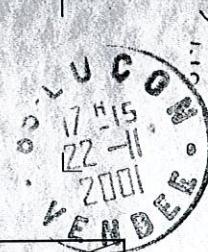
Distribué le :
Signature du destinataire : *Jean-Paul Gousseau*

Annexé à la minute d'un acte dressé par Me BROCHARD

Notaire associé à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

(Vendée) soussigné, le 30 Novembre 2001

Brochard



RETOUR À :

~~Mme Jean-Paul GOUSSAU
31 rue des Sables
BEUGNIE 1^{re} étage
85400 LES MAGNIERS REIGNIERS~~

SIREN 356 000 000 RCS NANTERRE

AVIS DE RÉCEPTION



DATE DE DÉPÔT
JOUR MOIS ANNÉE
24 OCT. 2001 R U DPT COMMUNE ANNÉE N° DOSSIER
85320 MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS 2001 121114

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ÉTAT

Cette demande qui se présente sous la forme de quatre feuillets identiques doit être adressée ou déposée, avec les plans de situation et les plans du terrain, à la mairie de la commune où est situé l'immeuble. Le quatrième feuillet est conservé par le demandeur.

ATTENTION : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.

DEMANDE

1 - DEMANDEUR

PIÈCES A JOINDRE :
- 3 PLANS DE SITUATION :
établis à une échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000.
- 3 PLANS DU TERRAIN :
établis à une échelle comprise entre 1/5 00 et 1/5 000.
Les plans seront du format 21 x 29,7

NOM, PRÉNOM

S.C.P. P.BROCHARD - F.BARON

ADRESSE

94, rue de la Boulaye B.P. 7
85320 MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

SUBDIVISION 121114

29.OCT.2001

ARRIVÉE

2 - TERRAIN

Le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle, ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

ADRESSE DU TERRAIN
LUCON (Vendée)

Le terrain est-il bâti ? OUI NON
Le terrain est-il situé dans un lotissement ? OUI NON ne sait pas

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE (s'il est autre que le demandeur)
Mme BRAY/MAQUIN Louise 9 rue Dumaine à LUCON

NUMÉRO DU OU DES LOTS

LOTISSEMENT AUTORISÉ LE

NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

SECTION(S) CADASTRALE(S), et pour chaque section, n° des parcelles
AO 878

3 - Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus.

Office Notarial P. BROCHARD-F. BARON
À MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS
Le 18/10/2001

Notaires Associés

N.P. 7

85320 - MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

RÉPONSE

DÉLIVRÉE PAR

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci-contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie

(1).

(1) Préciser : nationale ; départementale ; ou communale.

Bénéficiaire du droit de préemption

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) 10-06-3d : *comptes*
- Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) :
- Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D. :
- Le terrain est situé dans la zone de préemption "espaces naturels sensibles des départements" :

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Apposé à la minute d'un acte dressé par Me *BROCHARD*
Notaire associé à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS
Le 30/11/2001

B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME
APPLICABLES AU TERRAIN

- Règles générales d'urbanisme (R.N.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone : *UA*
- Plan de sauvegarde et de mise en valeur de :
- Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) de :
- Lotissement de :

C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
APPLICABLES AU TERRAIN

- Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Terrain situé dans un site inscrit
- Terrain situé dans un site classé
- Terrain concerné par le plan d'alignement
- Approuvé le :
- Zone de protection du patrimoine architectural et urbain

D - OPÉRATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

- Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public
- Terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique
- Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté

REPRÉS LE
RENDE PUBLIC LE
APPROUVÉ LE : *20 10 00*
MIS EN RÉVISION LE :

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

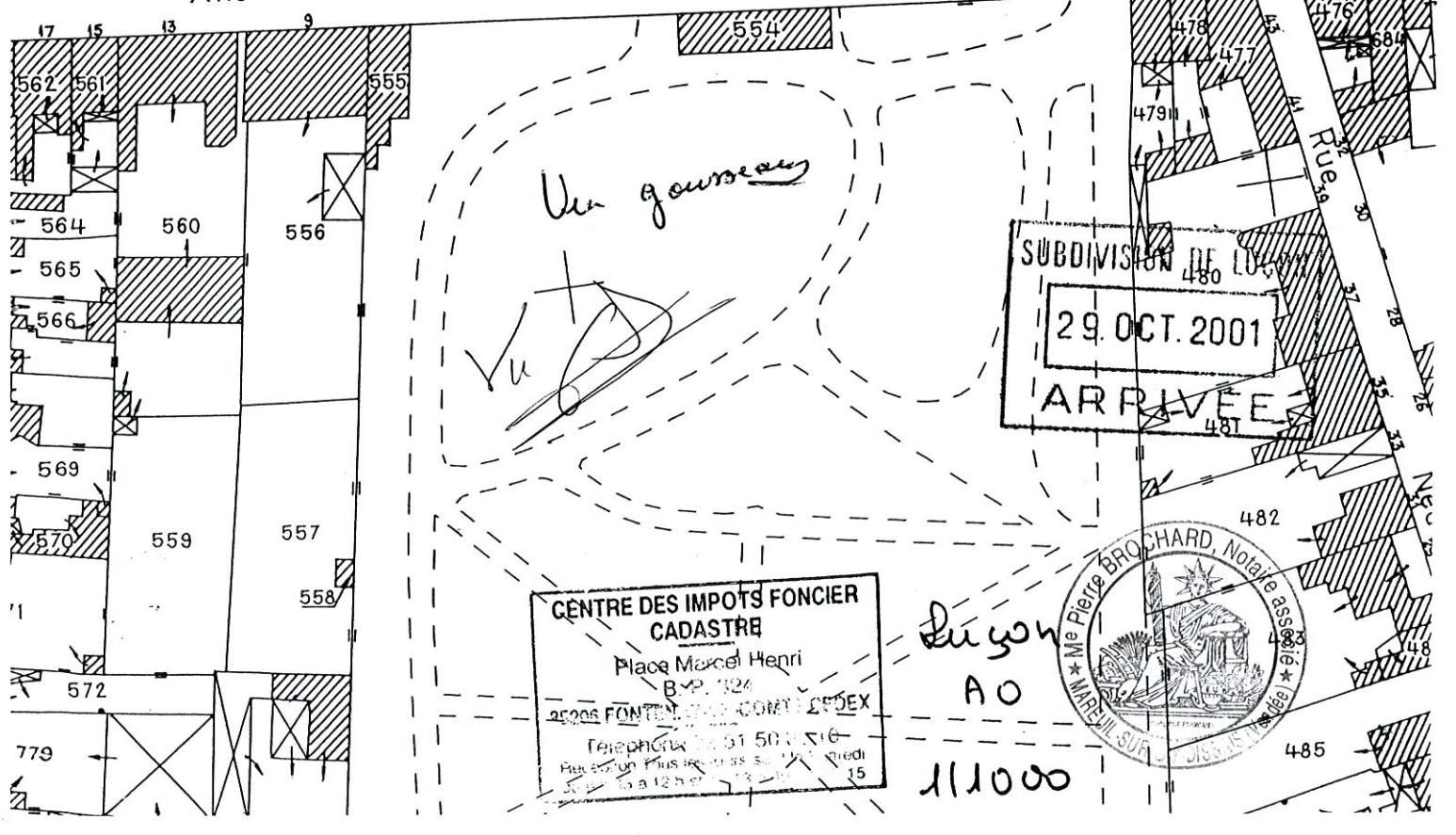
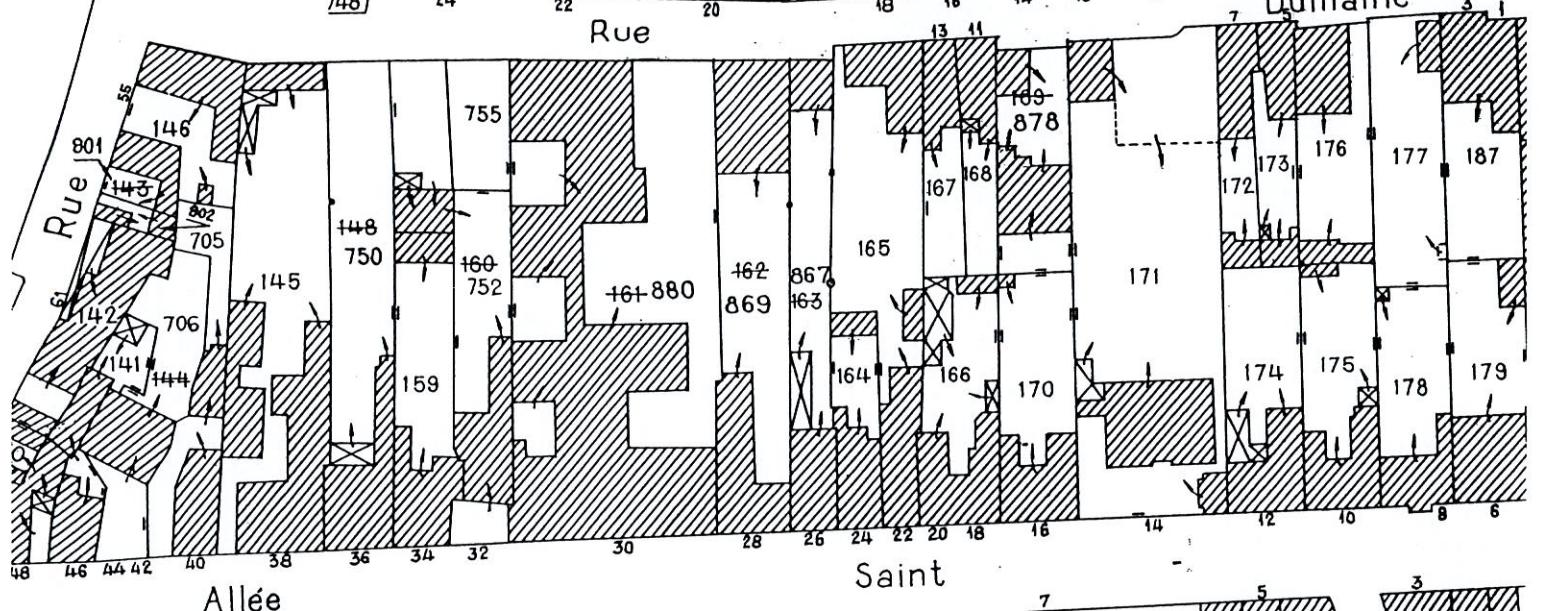
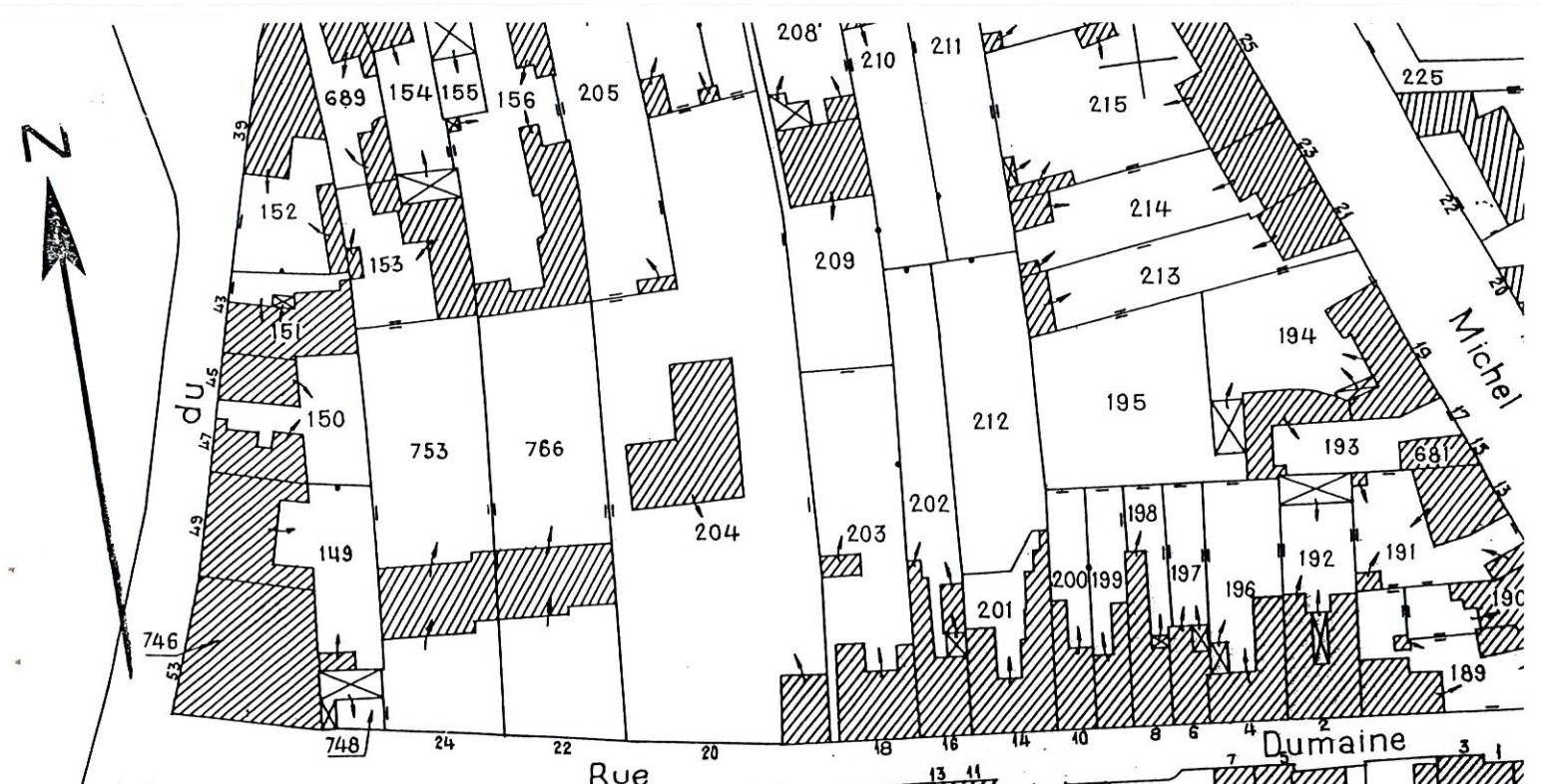
Le terrain est situé dans une zone
susceptible d'être infestée par des termites

AP 6.1 DDE 575 du 11.10.01



FAIT
LE 12 NOV. 2001
Pour le Maire
l'Adjoint Délégué







COMMUNE DE LUÇON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS MUNICIPALES

RENONCIATION A ACQUERIR

N° 149

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

30 OCT. 2001

COURRIER ARRIVÉ

L'An deux mille un le VINGT SIX du Mois de OCTOBRE,

Le Maire de la Commune de Luçon,

Vu le Code des Communes et notamment son article L.122.20 résultant des dispositions de l'article 8 de la loi du 31 Décembre 1970 sur la gestion municipale et les libertés communales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.211.1 et S,

Vu la Délibération en date du 30 Juin 1995 par laquelle le Conseil Municipal de Luçon a délégué à son Maire, pour la durée de son mandat, l'exercice du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.), délégation donnée aux Adjoints par Arrêté du 31 Juillet 1995,

Vu la Délibération en date 6 Juin 1989 instituant le droit de préemption urbain sur certains secteurs du territoire communal,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée le, 24 Octobre 2001, relative, à la propriété cadastrée Section AO n° 878, d'une contenance de 282 m² pour le prix de QUATRE CENT MILLE Francs converti en une viagère, appartenant à Madame BRAY/MAQUIN Louise, 9, Rue Dumaine à Luçon,

Vu l'estimation de la Direction Des Services Fiscaux,

Considérant que l'acquisition de l'immeuble par la Commune ne présente aucun intérêt,

DECIDE

ARTICLE 1 - De renoncer à préempter la parcelle cadastrée Commune de Luçon, Section AO n° 878, d'une contenance de 282 m².

ARTICLE 2 - La présente décision sera inscrite au registre des décisions municipales, un extrait en sera affiché à la porte de la Mairie, expédition en sera adressée au Service chargé du contrôle de Légalité et le déclarant en sera avisé.

MAIRIE DE LUÇON

1, rue de l'Hôtel de ville - B.P. 33
85403 LUÇON cedex
Tél. 02 51 29 19 19
Fax. 02 51 56 95 98



Pour le Maire

l'Adjoint Délégué

Daniel GAGET

La mairie de Luçon, date du 30 Novembre 2001
(Vendée) soussigné le 30 Novembre 2001





JEAN
BIGDOWSKI
EXPERT EN ÉTATS PARASITAIRES
des agents biologiques du bois dans les immeubles bâtis ou les terrains à bâtrir
Certifié C.T.B.A. N° 002

AMIANTE
PLOMB
MESURAGE

**ETAT PARASITAIRE N° 002/360
relatif à la présence des termites dans un immeuble
(Art. 6 du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000)**

Vente : BRAY / GOUSSEAU

A - Désignation de l'immeuble

Localisation de l'immeuble :

Département : VENDEE
Commune : LUCON Code postal : 85400
N° de rue, voie : 9, rue Dumaine
Section cadastrale : ... AO
N° de la parcelle : 878
Propriété de : Madame BRAY-MAQUIN Louise

Nature de l'immeuble :

- Immeuble non bâti..... - Immeuble bâti

B. - Désignation du demandeur

Désignation du demandeur :

Nom, prénom : **SCP BROCHARD - BARON**
Adresse : 94, rue La Boulaye - BP 7 85320 -MAREUIL-SUR-LAY

Qualité du demandeur (sur déclaration de l'intéressé) :

- Propriétaire de l'immeuble..... - Agence immobilière
- Notaire - Autre, le cas échéant.....

C. - Désignation de l'expert

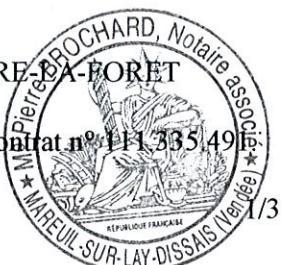
Identité de l'expert :

Nom, prénom : **BIGDOWSKI Jean**

Adresse : 17, rue de l'Océan 85440 - SAINT-HILAIRE LA FORÊT

N° d'identification : **002**

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle EXPERT : M.M.A. contrat n° 111.335.49



- Traces passives dues aux capricornes et vrillettes au niveau de certains éléments constituant l'ossature du comble de l'habitation. Présence d'injecteurs plastique au niveau de certains éléments consécutifs à un traitement.

☒ Travaux de détermitage effectués le 12 mars 1999 par le laboratoire Sublimm 85.

Cachet de l'expert :

Jean BIGDOWSKI
 Expert en états parasitaires
 Certifié CTBA n° 002
 Ø 02 51 90 32 32 - Fax 02 51 33 28 16
 17, Rue de l'Océan - 85440 ST-HILAIRE-LA-FORET

Fait le 19 octobre 2001,
 Jean BIGDOWSKI,



NOTA :

Conformément à l'article 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

PRECISIONS :

- La durée de validité de ce document est de 3 mois à dater du jour du contrôle.
- Les traces de dégradations ou indices d'activité d'insectes ou agents destructeurs du bois signalés sont ceux relevés dans les parties examinées visuellement et accessibles le jour de la visite et qui n'obligent pas, pour leur découverte, la dépose ou la détérioration des existants ; revêtement de sols collés et sous le mobilier, bois de structure cachés par plâtre ou tout autre encombrement, habillages divers, lames de parquet, plancher pour accéder aux solives.
- L'expert ne peut être tenu pour responsable de la détérioration effectuée par les insectes ou agents destructeurs du bois découvert après le 1^{er} examen dans les parties cachées et lieux non accessibles.
- L'expert se tient à la disposition du demandeur, en cas de doute et/ou de présomption de ce dernier, compte tenu de l'implantation des bâtis en zones infestées ou à risque, pour lui fournir un complément d'examen approfondi, afin de respecter sa notion de conseil et son obligation de résultat après que les lieux ou parties non visibles aient été rendus accessibles par le demandeur (cet examen approfondi appellera de la part de l'expert des honoraires supplémentaires).

Pour toute question relative au bon déroulement de ce diagnostic, vous pouvez écrire au C.T.B.A. BP n° 227 - 33028 BORDEAUX CEDEX (Fax 05.56.43.64.87).

Un jour

Vu

.00.

Annexé à la minute d'un acte dressé par Me BROCHARD
 Notaire associé à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS
 (Vendée) soussigné, le 30 Novembre 2001

H



POUR COPIE AUTHENTIQUE.

ACTE CONTENANT :

- 7 immo's
- 4 blancs bâtonnés
- 12 ligres rouges
- 12 chevaux nuls
- 10 mois nuls

Le tout approuvé

[Signature]



H. — e — e