

Le 28 août 2008

VENTE

Par Monsieur et Madame Jean-Pierre METAIS

Au profit de  
Monsieur et Madame Jean RIVIERE

**Société Civile Professionnelle**

*Jean-Maurice DAVIET - Jean-Paul FABIEN -  
Henri BRIANCEAU - Eric EMILLE*

**Notaires associés**

25 rue des Halles - BP 625 - 85000 LA ROCHE SUR YON

☎: 02.51.05.01.67 - ☎: 02.51.05.31.16

Bureaux Annexes :

\* **LES ESSARTS**, 41 rue Georges Clémenceau

\* **DOMPIERRE SUR YON**, rue du Vieux Bourg



Droits : 24 432,00  
Détails des droits :  
Base : 480 000,00 Taux : 3,60 Montant droit : 17 280,00  
Base : 17 280,00 Taux : 2,50 Montant droit : 432,00  
Base : 480 000,00 Taux : 1,20 Montant droit : 5 760,00  
Base : 480 000,00 Taux : 0,20 Montant droit : 960,00

Salaires : 480,00  
Total : 24 912,00  
Reçu : VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT DOUZE EUROS  
Le conservateur des hypothèques,  
Hervé QUINTIN

DOSSIER : METAIS/RIVIERE  
NUMERO DU DOSSIER : 20081155  
NATURE : Vente d'immeuble entier  
NOTAIRE : JPF CLERC : BR SECRETAIRE : MB

L'AN DEUX MILLE HUIT  
Le Vingt huit août

Maître Jean-Paul FABIEN, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP Jean-Maurice DAVIET, Jean-Paul FABIEN, Henri BRIANCEAU et Eric EMILLE' titulaire d'un office notarial dont le siège est à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 25 rue des Halles, avec bureaux annexes aux ESSARTS (85140), 41 rue Georges Clémenceau et à DOMPIERRE SUR YON (85170), rue du Vieux Bourg.

Avec la participation de Maître CAILLON, notaire à SAINT HILAIRE DES LOGES (85) 72 rue des Loges, assistant le vendeur,

A REÇU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ BATIE.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

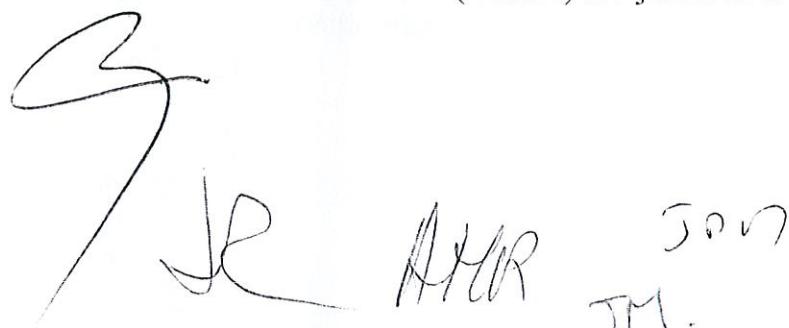
#### VENDEUR

Monsieur Jean-Pierre Maurice METAIS, Cadre bancaire, et Madame Joëlle Madeleine Angèle BOEUF, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à LA ROCHE SUR YON (Vendée) 12 Chemin du Noiron.

Nés, savoir :

Monsieur à LES SABLES D'OLONNE (Vendée) le 27 juin 1953.

Madame à MARSAIS SAINTE RADEGONDE (Vendée) le 9 juillet 1945.



Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 19 juillet 1977.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

### ACQUEREUR

Monsieur Jean François Guy RIVIERE, gérant de société, et Madame Anne-Marie TAPIE, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à LA FERRIERE (Vendée) 13, rue du Stade.

Nés, savoir :

Monsieur à LA FERRIERE (Vendée) le 20 juin 1948.

Madame à CAUDERAN (Gironde) le 1er avril 1948.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de LA FERRIERE (Vendée) le 6 septembre 1969.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés 'L'ACQUEREUR', agissant solidairement entre eux.

### PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur et Madame METAIS sont ici présents.

Monsieur et Madame RIVIERE sont ici présents.

### PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous seing privé en date à LA ROCHE SUR YON du 28 Avril 2008.

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont la première présentation a eu lieu le 30 avril 2008 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de sept (7) jours. Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation.

Monsieur RIVIERE déclare avoir donné mandat verbal à son épouse à l'effet de réceptionner en son nom la lettre recommandée qui lui a été adressée par l'agence immobilière.

The image shows three handwritten signatures and initials in black ink. From top left to bottom right, the signatures are: 'J. RIVIERE', 'Anne-Marie TAPIE', and 'J. RIVIERE'. There are also some smaller initials and a date '28/04/08'.

Les conditions de la vente étant identiques à celles de l'avant contrat, l'ACQUEREUR ne bénéficie pas d'un nouveau droit de rétractation.

La copie de la notification ainsi que l'avis de réception sont demeurés ci-annexés après mention.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

### VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

### DESIGNATION

Sur la commune de **LA ROCHE SUR YON (Vendée)** 12 Chemin du Noiron.

Une maison d'habitation comprenant :

\* au rez-de-chaussée : une entrée, placards, un salon salle à manger avec cheminée, une cuisine équipée avec espace repas, une arrière cuisine, une lingerie, un bureau, un WC avec placards et lave mains, double garage, une cave.

\* à l'étage :un palier, trois chambres, un dressing, placards, une salle de bains et douche, deux salles d'eaux, un WC.

Une pergolas, une terrasse,

Une dépendance, un puits et jardin.

Cadastrée sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
HI	108	12 Chemin du Noiron		12	33

Formant le lot numéro SEPT du lotissement dénommé « Le Val du Noiron », autorisé par un arrêté de Monsieur le maire de LA ROCHE SUR YON en date du 20 janvier 1997, modifié le 2 juillet 1997 et par un arrêté du 11 juillet 1997, modifié le 29 juillet 1997 dont l'ensemble des pièces constitutives (à l'exception de l'arrêté du 29 juillet et ses pièces jointes) a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître FABIEN, notaire à LA ROCHE SUR YON, suivant acte reçu le 25 juillet 1997, publié au bureau des hypothèques compétent le 14 août 1997, volume 1997 P, numéro 6223.

Une copie de l'arrêté du 29 juillet 1997, ainsi que des pièces jointes ; a été annexée à un acte reçu par Me FABIEN notaire susnommé, le 3 septembre 1997.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits

et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan certifié exact par les parties demeuré ci-annexé après mention.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

### **NATURE ET QUOTITE**

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

LE BIEN objet des présentes appartient à entre Monsieur et Madame METAIS à concurrence de la totalité en pleine propriété et dépend de la communauté de biens existant entre eux.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur et Madame RIVIERE à concurrence de la totalité en pleine propriété, pour le compte de la communauté de biens existant entre eux.

### **REFERENCES DE PUBLICATION**

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre CAILLON notaire à ST HILAIRE DES LOGES le 26 mars 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 20 mai 2003, volume 2003 P, numéro 4320

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

### **PROPRIETE – JOUSSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the document. On the left, there is a large, stylized signature. To the right of it, the initials 'J.R.' are written in a cursive hand. Further to the right, the initials 'M.R.' are written, followed by the initials 'J.M.' at the far right. The signatures appear to be in black ink on a white background.

## PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS ( 480.000,00 € )

## PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que LE VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

## DONT QUITTANCE

## POUVOIR POUR PERCEVOIR LE PRIX

Les époux vendeurs se donnent mutuellement pouvoir d'encaisser les fonds à provenir de la présente opération en sorte que tant le cocontractant que le notaire seront valablement déchargés sur la quittance de l'un ou l'autre desdits époux.

## COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR réglera à titre d'honoraires de négociation à HUIT CINQ IMMOBILIER 57 Rue du Maréchal Joffre LA ROCHE SUR YON (Vendée) par suite d'un mandat régulier au sens de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972, la somme de VINGT SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS ( 26.400,00 € ) toutes taxes comprises.

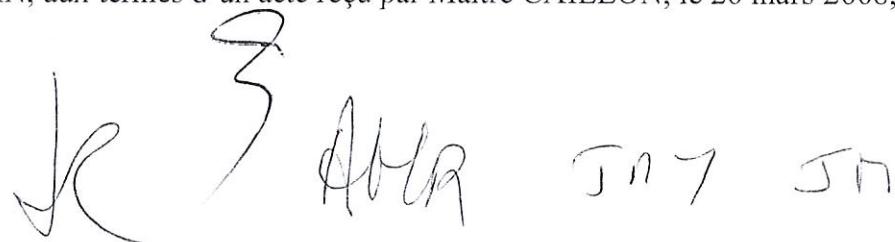
Il est ici indiqué que l'ACQUEREUR s'engage à effectuer le versement de cette commission au profit de l'agence immobilière susnommée, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné à concurrence de 24.000 Euros et par la comptabilité dudit notaire à concurrence de 2.600 Euros.

## DECLARATIONS FISCALES

### TAXATION DES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de LA ROCHE SUR YON (85), Cité Administrative Travot.
- que LE BIEN vendu lui appartient pour l'avoir acquis de M et Mme BONNIN, aux termes d'un acte reçu par Maître CAILLON, le 26 mars 2008, dont



The image shows handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized initial 'J' followed by a signature that appears to be 'BONNIN'. To the right of this is another signature that looks like 'MAITRE CAILLON'. Further to the right are the initials 'TNT' and 'JN'.

une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON, le 20 mai 2003 volume 2003 P, numéro 4320, moyennant un prix de DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ( 289.653,00 € )

**- que LE BIEN présentement vendu constitue sa résidence principale.**

En conséquence, la présente mutation est **exonérée** d'impôt sur la plus-value conformément aux dispositions de l'article 150 U-II-1° du Code général des impôts.

#### IMPOTS SUR LA MUTATION

Les parties déclarent que LE BIEN vendu sera soumis au tarif prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Le BIEN objet des présentes étant achevé depuis plus de cinq ans, la mutation objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente, de QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS.

Ci ..... 480.000,00 €

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON.

#### CALCUL DES DROITS

BASE TAXABLE 480.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe d'Etat	480.000 €	0,20%	960 €
Taxe Départementale	480.000 €	3,60%	17.280 €
Taxe Communale	480.000 €	1,20%	5.760 €
Prélèvement Etat	17.280 €	2,50%	432 €
<b>TOTAL</b>			<b>24.432 €</b>

#### MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur six pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE



## DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- LE VENDEUR, à SAINT HILAIRE DES LOGES (85), 72, rue des Loges, en l'étude de Me CAILLON notaire;
- L'ACQUEREUR, à LA ROCHE SUR YON (85), 25 rue des Halles, en l'étude de Me FABIEN, notaire.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

### ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

Cependant, le bien vendu étant achevé depuis moins de dix ans ainsi qu'il est plus amplement relaté ci-après, l'acquéreur bénéficie du contrat d'assurance DOMMAGE-OUVRAGE dont il est fait état au paragraphe ci-après « Assurance Construction Dommage-Ouvrage.



## CONSTRUCTION DE MOINS DE DIX ANS

L'immeuble objet des présentes est achevé depuis moins de dix ans.

Il a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré le 8 juillet 1998 sous le numéro PC8519198YB 128;
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 22 avril 1999,
- d'un certificat de conformité en date du 11 juin 1999.

Une copie de ces documents a été remise par LE VENDEUR à L'ACQUEREUR qui le reconnaît et est également demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

## DOMMAGES A L'OUVRAGE - ASSURANCES

La construction de l'immeuble objet des présentes est achevée depuis moins de dix ans, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à la construction de l'immeuble sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil dans leur rédaction résultant de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978.

## GARANTIES DES DÉFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

LE VENDEUR ne demeure tenue que des seules garanties des défauts de la chose vendue régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

Ces dispositions sont ici littéralement reproduites :

### ARTICLE 1792 du Code civil

*"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 du Code civil

*"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 du Code civil

*"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, 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 mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."*

### ARTICLE 1792-3 du Code civil

*"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage"*

### ARTICLE 2270 du Code civil

*"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 CONSTRUCTION DOMMAGE-OUVRAGE

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.243-2 du Code des assurances, LE VENDEUR précise qu'une assurance-dommages a été souscrite par la précédent propriétaire, auprès de la société SMABTP, ayant son siège social à PARIS, 114 Avenue Emile Zola, agence de NANTES, suivant police numéro 9809.000 (souscripteur n° 850044 S).

Une copie de l'attestation d'assurance est demeurée ci-jointe aux présentes après mention.

Le notaire soussigné a informé L'ACQUEREUR qu'en cas de sinistre, il sera tenu d'en faire la déclaration à l'assureur au plus tard dans les cinq jours où il en aura eu connaissance et qu'il devra informer l'assureur chaque fois qu'il entreprendra lui-même des travaux relevant de la responsabilité visée aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil.

En outre, L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 243-2 du Code des assurances lui faisant notamment obligation de faire mention de l'existence de l'assurance dommages dans tout acte intervenant avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception des travaux, qui aurait pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du BIEN, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits à l'exception toutefois en l'état des textes en vigueur, des baux à loyer.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment :

The image shows four handwritten signatures and initials in black ink. From left to right: a large, stylized 'B' and 'K'; a signature that appears to be 'Hector'; a signature that appears to be 'JM'; and a signature that appears to be 'JM' again. The signatures are somewhat cursive and vary in style.

- en vertu de l'article L. 241-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance* » ;

- en vertu de l'article L. 241-2, « *Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait* ».

*Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente* » ;

- en vertu de l'article L. 242-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil* ».

### SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, du cahier des charges de lotissement ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

### CONTRAT D'ASSURANCE

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

### ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.



The image shows handwritten signatures and initials of the parties involved in the contract. From left to right, there are two large, stylized signatures, followed by the initials 'AHR' and 'JM' (likely standing for Jean-Michel) in a cursive script. To the right of 'JM' is a smaller, handwritten signature.

### IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Il est précisé en tant que de besoin que LE VENDEUR reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

#### DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du vendeur, en date du 23 Juin 2008 que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

#### OCCUPATION DU BIEN

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;
- qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

#### DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

#### REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

LE VENDEUR déclare que le permis de construire de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus a été délivré après le 1er juillet 1997. Il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.



The image shows handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, flowing signature that appears to be 'J. L. AHR'. To the right of this, there are smaller initials 'JL' and 'AHR'. Further to the right, there is a date stamp '30/09' and a signature 'JH' underneath it.

### ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

L'ACQUEREUR prendra LE BIEN vendu 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, et tous vices cachés.

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article 8 de la loi précitée un état parasitaire établi par PRIMMODIAG, 8 rue René Coty 85000 LA ROCHE SUR YON, le 24 avril 2008, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun terme dans

LE BIEN, est demeuré ci-annexé après mention et duquel il résulte notamment ce qui suit :

« Constatations diverses et conclusions : Pas d'indice de présence de termites. »

### REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

LE VENDEUR déclare que LE BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

### CONTROLE PREALABLE DE L'INSTALLATION FIXE DE GAZ

Le VENDEUR déclare que LE BIEN n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par PRIMMODIAG sus nommé le 24 avril 2008, demeuré annexé aux présentes après mention et duquel il résulte notamment ce qui suit :

<i>Consommations énergétiques</i> <i>Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</i>	<i>Emissions de gaz à effet de serre</i> <i>Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</i>
151 à 230 D 165 Kwh ep/m <sup>2</sup> .an	6 à 10 B 9 kg éqco2/m <sup>2</sup> .an



L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

**SITUATION DU LOTISSEMENT A L'EGARD DE L'ARTICLE L. 315-2-1 DU CODE DE L'URBANISME**

LE BIEN objet des présentes dépend d'un lotissement autorisé depuis plus de dix ans situé sur une commune où le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé.

LE VENDEUR déclare expressément qu'aucune assemblée de colotis n'a demandé ni obtenu à la majorité requise par l'article L. 315-3 du Code de l'urbanisme le maintien des règles d'urbanisme spécifiques au lotissement. Ces règles ont donc cessé de s'appliquer en vertu des dispositions de l'article L. 315-2-1 du même code. Etant précisé que les règles qui disparaissent sont celles qui peuvent être édictées par un document d'urbanisme réglementaire tel que le P.O.S. ou le plan d'aménagement d'une zone. En revanche, ne sont pas remis en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux, contenus dans le cahier des charges ou tout autre document approuvé du lotissement, ni le mode de gestion en vigueur des parties communes.

**ASSOCIATION SYNDICALE**

Il reconnaît avoir été informé du fait que, par l'effet de la présente vente, il est de plein droit membre de l'association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs à l'entretien des éléments d'équipement du lotissement.

LE VENDEUR déclare que l'association syndicale du lotissement a son siège à LA ROCHE SUR YON (Vendée) et que son président est Monsieur Lionel BERLAND, demeurant 18 Chemin de Noiron à LA ROCHE SUR YON

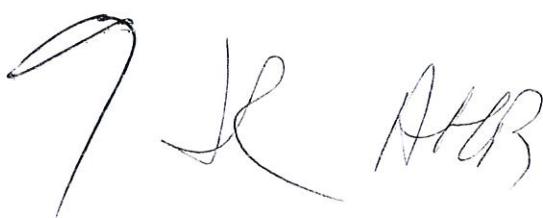
Le VENDEUR déclare que des travaux de bitumage avant reclassement dans le domaine public ont été votés, dont le coût s'élève à 1.500 Euros.

Le VENDEUR s'engage à supporter l'intégralité dudit coût et pour lequel il a déjà versé à titre d'acompte la somme de 400 Euros.

L'ACQUEREUR dispense le vendeur et le notaire soussigné de procéder au séquestre d'une partie du prix en garantie de l'engagement pris par le vendeur.

Les parties reconnaissent avoir été averties de la nécessité d'informer l'association syndicale de la présente mutation afin qu'il puisse être procédé à l'arrêté du compte du VENDEUR et à la mise à jour du fichier des membres de l'association.

En conséquence, l'avis de mutation prévu par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, sera adressé au président de l'association syndicale susnommé.



3M

3M

### **DISPENSE DE DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

LE VENDEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 238-38 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 235-15 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou ses descendants ou descendants, conformément aux dispositions de l'article L. 235-4 de ce code ;
- et que l'office notarial du notaire soussigné l'a informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par l'article L. 263-10 du même code.

### **RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau public d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

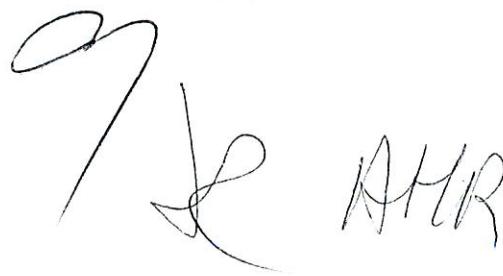
LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

### **AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

### **RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, le bien objet des présentes n'est pas situé sur une commune figurant sur la liste établie par le Préfet du département en application de l'article L 125-5 III du Code de l'environnement comme ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques approuvé ou prescrit ou comme situé dans une zone de sismicité.



307  
JM

De même, il déclare qu'à sa connaissance, le bien objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) et/ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

## URBANISME

### ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurées ci-jointes et annexées après visa de L'ACQUEREUR et mention du notaire, les pièces suivantes :

- un **certificat d'alignement et de numérotage** délivré le 20 juin 2008 et duquel il résulte que le bien vendu :

- . n'est pas frappé d'alignement,
- . porte le numéro de voirie : 12.

- un **certificat d'urbanisme d'information** délivré par la commune de LA ROCHE SUR YON en date du 9 juillet 2008, sous le numéro CU 08519108Y0454 duquel il résulte :

#### « Article 1 :

*Le terrain est situé en zone UB du Plan d'Occupation des Sols en vigueur applicable sur la commune de La Roche sur Yon. Par ailleurs, le terrain est situé dans une zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune.*

#### « Article 2 :

*Les servitudes suivantes sont applicables :*

*Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome des Ajoncs : alt 136 m NGF*

#### « Article 3 :

*Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain en complément du règlement de la zone du POS indiquée ci-dessus sont :*

- Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) ;
- P.O.S. approuvé par délibération du C.M. le 27/06/2001, modifié le 26/03/2003, 15/04/2003, 25/06/2003, 04/02/2004, 25/05/2005, 12/07/2005, 07/06/2006, 05/07/2006, 25/05/2007, révision simplifiée du 09/11/2005 et du 12/12/2007, révision POS/PLU prescrite par délibération du C.M. du 02/10/2002
- COS sans objet

#### « Article 4 :

TAXES
Taxe locale d'équipement Taux : 3.2%
Taxe départementale des espaces naturels sensibles Taux : 1%
Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de

	<i>l'environnement</i> Taux : 0.30%
	<i>Redevance d'archéologie préventive (SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>)</i> Taux : 0.30%
<b>PARTICIPATIONS</b>	
<i>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable</i>	
	- <i>Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du code de l'urbanisme)</i>
	- <i>Cession gratuite de terrains (article L 332-6-1-2<sup>ème</sup> – a du code de l'urbanisme)</i>
<i>Participations préalablement instaurées par délibération</i>	
	- <i>Participation pour raccordement à l'égout (article L 332-6-1-2<sup>ème</sup> –a du code de l'urbanisme)</i>
	- <i>Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement (articles L 332-6-1-2<sup>ème</sup> –b du code de l'urbanisme)</i>
	<i>Date de délibération :</i>
	<i>Montant fixé à :</i>
	- 762.26 euros pour les opérations de réhabilitation de logement - 3048.98 euros pour l'ensemble des autres situations
	<i>Date de délibération</i>
	<i>Générale</i>
	<i>Spécifique</i>
	- <i>Participations pour voiries et réseaux (article L 332-6-1 2<sup>ème</sup> – d du code de l'urbanisme)</i>
	- <i>Participations en programme d'aménagement d'ensemble (article L 332-9 du code d'urbanisme)</i>
	- <i>Participation du constructeur en ZAC</i>

### INFORMATIONS :

*Observations et prescriptions particulières :*

- *Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être infestée par les termites de Saintonge. En conséquence, l'attention du pétitionnaire est appelée en application de l'arrêté préfectoral n° 04-DDE-273, sur les précautions qui doivent être prises pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.*
- *Conformément à l'arrêté préfectoral 04-DAS-870 la commune de la Roche sur Yon est classée zone à risque d'exposition au plomb.*
- *L'amiante : nouvelles obligations pour les propriétaires. Voir décret n°2003-461 du 21 mai 2003 relatif à certains dispositions réglementaires du Code de la Santé Publique.*

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

**DROITS DES TIERS:** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE:** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes

*JL MAB JM JM*

*d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation*

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des documents et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet L'IMMEUBLE entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.211-4 c) du Code de l'urbanisme :

- comme constituant un immeuble bâti dont la construction a été achevée depuis moins de dix ans ainsi qu'il résulte de la déclaration d'achèvement des travaux faite à la mairie du lieu de situation de l'immeuble et adressée à la Direction Départementale de l'Equipement conformément aux dispositions des articles 460-1 et suivants du code précité.

- et comme n'étant pas situé dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation d'un immeuble de cette nature ait été décidé en vertu de l'article L.211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte du certificat demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

### **REMISE DE TITRES**

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur et Madame METAIS et dépendent de la communauté de biens existant entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

Monsieur Hervé Philippe Joseph Marcel BONNIN, né aux ESSARTS, le 11 Février 1962 et Madame Nathalie Gabrielle Claude LE BAIL, son épouse, née au MANS, le 25 février 1966, demeurant à LA ROCHE SUR YON, 12 Chemin du Noiron,

Suivant acte reçu par Maître Pierre CAILLON notaire à ST HILAIRE DES LOGES le 26 mars 2003

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ( 289.653,00 € )

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.



Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 20 mai 2003, volume 2003 P, numéro 4320 L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ces biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur et Madame BONNIN et dépendaient de la communauté de biens existant entre eux, savoir :

. Le terrain : Par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, de :

La Société en Nom Collectif « LE NOIRON », ayant son siège à LA ROCHE SUR YON, 93 rue du Maréchal Joffre, identifiée au SIREN sous le numéro 411 750 821,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul FABIEN notaire sus nommé, le 13 février 1998.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix de 340.000 Francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON, le 3 Avril 1998 volume 1998 P numéro 2716.

. Les constructions : Pour les avoir fait édifier au cours des années 1998 \*-1999, en vertu d'un permis de construire délivré le 8 juillet 1998 sous le numéro PC8519198YB 128, suivi d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 22 avril 1999 et d'un certificat de conformité en date du 11 juin 1999.

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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.

The image shows four handwritten signatures in black ink. From left to right: a signature that appears to be 'J', a signature that appears to be 'JR', a signature that appears to be 'AHR', a signature that appears to be 'JM', and a signature that appears to be 'JM' at the bottom right.

## FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

## LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

## BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

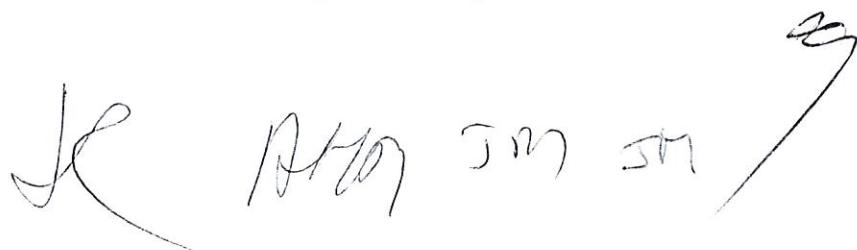
## AFFIRMATION DE SINCERITE

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. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

## CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.


  
 The image shows three handwritten signatures in black ink. From left to right: a signature that appears to be 'J. B. M. J. M.', a signature that appears to be 'A. M. J. M.', and a signature that appears to be 'S. J. M.'.

**DONT ACTE sur VINGT pages**

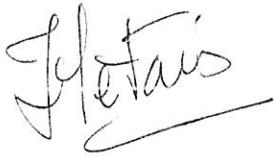
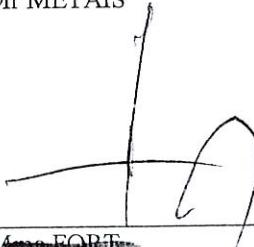
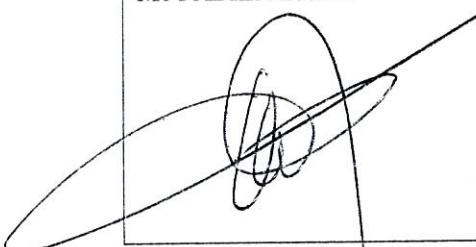
FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : -
- Blanc(s) barré(s) : -
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : -
- Chiffre(s) nul(s) : -
- Mot(s) nul(s) : -
- Renvoi(s) : -

*R AB*  
*JN* *JM*

Mme METAIS 	Mr METAIS 	Mme RIVIERE 
Mr RIVIERE 	Mr FORT 	Me CAILLON notaire 
Me FABIEN notaire 		

*R JN*

85

**Huit Cinq Immobilier**

La Roche Sur Yon le 29 avril 2008

Madame Anne-Marie Riviere  
13 rue du stade  
85 280 LA FERRIERE

OBJET : DELAI DE RETRACTATION  
Lettre avec AR

Madame,

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
sousigné, le 28 AOUT 2008

Nous tenons par la présente à vous remercier de la confiance que vous avez bien voulu nous accorder en nous adressant à notre agence pour négocier l'acquisition d'un ensemble immobilier, 12 chemin de Noiron 85 000 La Roche Sur yon qui a abouti à la signature du compromis de vente en date du 28 avril 2008 avec Monsieur et Madame METAIS.

Conformément à la loi, nous vous rappelons que vous disposez du droit de vous rétracter de l'acte que vous avez signé, annexé à la présente qui vous est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour satisfaire aux dispositions légales. Ci-joint également les diagnostics de la maison (état parasitaire, dpe,)

Pour votre parfaite information, nous reproduisons, ci-après, ces dispositions.

« Article L. 271-7 du Code de la construction et de l'habitation :

" Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours

SARL Cabinet Patricia BARADEAU-Christine FIEROCH

au capital de 8 000 EUROS

57 rue Joffre 85000 LA ROCHE SUR YON – Tél 02 51 07 43 14

Siret :499 811 537 00012

Carte n° 07.85.850T-852G Garantie LLOYD'S

compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. "

Vous remerciant encore de votre confiance,  
Veuillez agréer, Madame, nos respectueuses salutations.

Patricia BARADEAU



La Roche Sur Yon le 29 avril 2008

Monsieur Jean Riviere  
13 rue du stade  
85 280 LA FERRIERE

OBJET : DELAI DE RETRACTATION

Lettre avec AR

Monsieur,

*Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné, le 28 AOUT 2008*

Nous tenons par la présente à vous remercier de la confiance que vous avez bien voulu nous accorder en nous adressant à notre agence pour négocier l'acquisition d'un ensemble immobilier, 12 chemin de Noirion 85 000 La Roche Sur yon qui a abouti à la signature du compromis de vente en date du 28 avril 2008 avec Monsieur et Madame METAIS.

Conformément à la loi, nous vous rappelons que vous disposez du droit de vous rétracter de l'acte que vous avez signé, annexé à la présente qui vous est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour satisfaire aux dispositions légales. Ci-joint également les diagnostics de la maison (état parasitaire, dpe,)

Pour votre parfaite information, nous reproduisons, ci-après, ces dispositions.

« Article L. 271-7 du Code de la construction et de l'habitation :

" Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours

SARL Cabinet Patricia BARADEAU-Christine FIEROCH

au capital de 8 000 EUROS

57 rue Joffre 85000 LA ROCHE SUR YON - Tél 02 51 07 43 14

Siret :499 811 537 00012

Carte n° 07.85.850T-852G Garantie LLOYD'S

compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. "

Vous remerciant encore de votre confiance,  
Veuillez agréer, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Patricia BARADEAU

SARL Cabinet Patricia BARADEAU-Christine FIEROCH  
au capital de 8 000 EUROS  
57 rue Joffre 85000 LA ROCHE SUR YON – Tél 02 51 07 43 14  
Siret :499 811 537 00012  
Carte n° 07.85.850T-852G Garantie LLOYD'S

Département :  
**VENDEE**

Commune :  
ROCHE SUR YON (LA)

## DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Section : HI

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/06/2008  
(fuseau horaire de Paris)

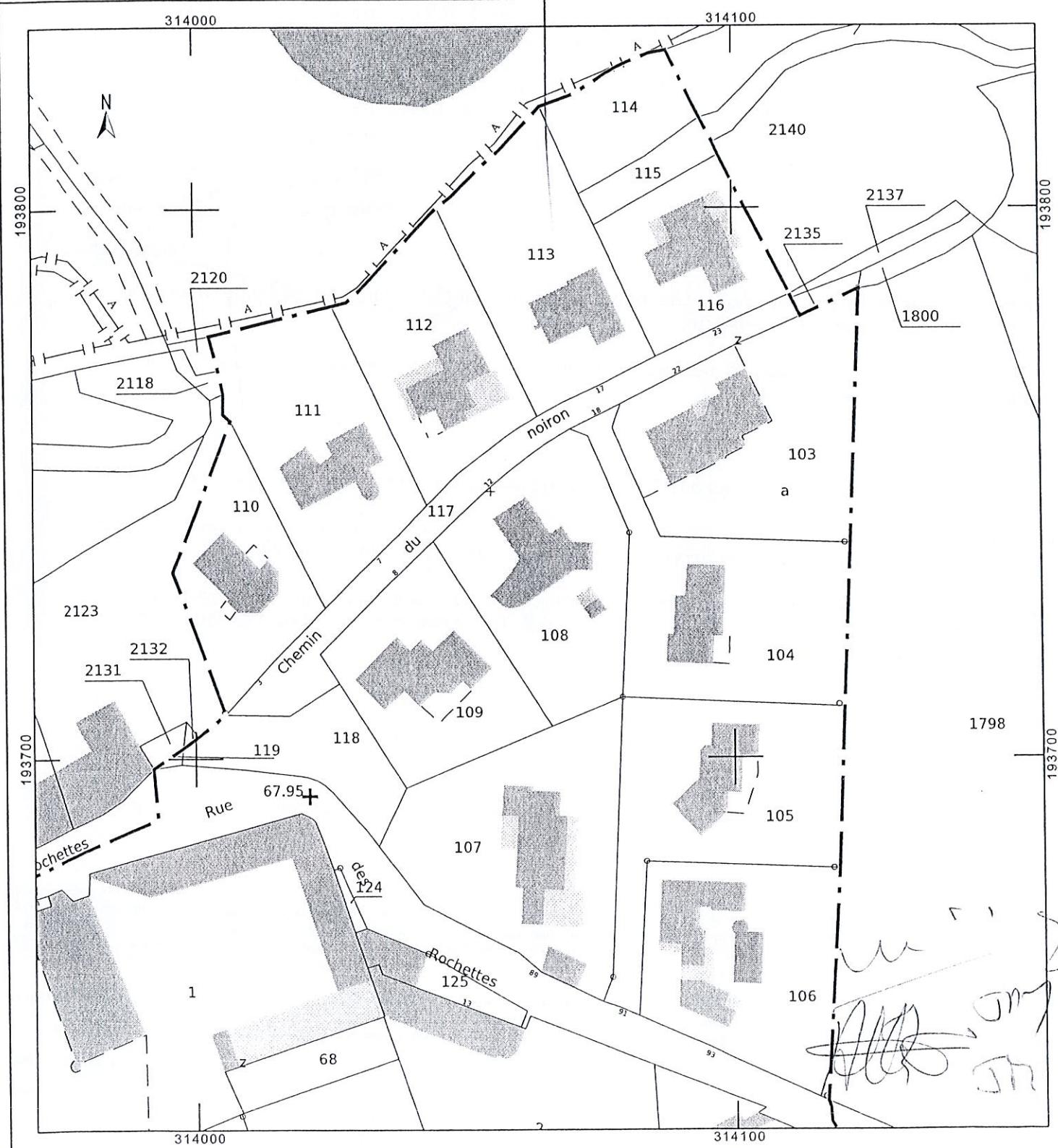
©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

~~EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL~~

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
**LA ROCHE SUR YON**  
Cité Administrative TRAVOT BP 767  
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
tél. 02 51 45 11 70 -fax 02 51 45 13 65  
cdif.la-roche-sur-yon@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DEMANDE DEPOSEE LE : 27/04/98

Par : M. BONNIN HERVE  
Demeurant à : 48 RUE DE LA FAISANDERIE  
85000 LA ROCHE SUR YON

Représenté par :  
pour : Const. maison individuelle  
Terrain sis à : 12 CHEMIN DU NOIRON  
Réf.Cadastrales N2153,

PERMIS DE CONSTRUIRE  
No PC 85 191 98YB128  
98.2256

S.H.O.Brute : 329 m<sup>2</sup>  
S.H.O.Nette : 264 m<sup>2</sup>  
Nb Batiments : 1  
Nb Logements : 1  
Destination HABITATION

LE MAIRE,

Vu la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE sus-visée,  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-1, et R 421-1 et suivants,  
Vu le Plan d'Occupation des Sols révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal  
du 22 septembre 1993, puis modifié par délibération du 5 avril 1995,  
Vu l'arrêté municipal du 27 juin 1995, définissant les délégations de signature,  
Vu le règlement de lotissement " le Val du Noiron", autorisé par arrêté municipal du  
20 janvier 1997,

A R R E T E

*Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné, le 28 AOUT 2000.*

Article 1 :

Le permis de construire est autorisé pour le projet décrit dans la demande susvisée  
et les surfaces figurant ci-dessus.

Le terrain étant situé dans le périmètre d'un lotissement, les dispositions de son  
règlement seront respectées.

Article 2 :

Les eaux pluviales et vannes seront séparées et dirigées vers les réseaux respectifs.

Les branchements à ces réseaux seront exécutés par l'intermédiaire d'un regard commun  
(fosse 3 usages) établi sur la propriété privée à proximité de l'alignement.

Afin de déterminer au départ le niveau inférieur de la construction, le commencement  
des travaux sera subordonné à la réalisation des branchements sur les réseaux publics  
d'assainissement.

Article 3 :

Les ouvrages en bordure du domaine public devront être conformes au règlement de  
voirie.

Les seuils à l'alignement seront établis conformément aux dispositions fournies par  
l'aménageur du lotissement.

**-DROITS DES TIERS :** Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations ou servitudes de droit privé..)

**-VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises 2 ans après sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant plus d'une année. Sa prorogation d'un an peut être demandée (2 mois avant expiration du délai de validité).

**-AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

**-DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir du dernier des 2 affichages (en mairie et sur le terrain). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

**-ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Conformément aux dispositions du cahier des charges et de cession de terrain du lotissement, l'emplacement de stationnement libre ne devra pas être clos.

Les eaux de vidange et du trop plein de la piscine seront dirigées vers le réseau d'eaux pluviales.

Article 4 :

La partie de la couverture prévue en tuiles sera réalisée en tuiles de teinte naturelle (claire, rouge, ton mélé....), mais en aucun cas bleues ou vertes, pour tenir compte de l'insertion avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures seront réalisées en conformité avec les exigences du règlement du lotissement et des recommandations paysagères qui y sont annexées.

Informations :

Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être infestée par des termites. L'attention du pétitionnaire est donc attirée en application de l'arrêté préfectoral n° 84.DDE.369 du 4 novembre 1984, sur les précautions à prendre pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.

Les montants des taxes (Taxe Départementale d'Espaces Naturels et Sensibles - Taxe Départementale de C.A.U.E.) vous seront communiqués ultérieurement par les Services départementaux de l'Equipement.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.



LA ROCHE SUR YON Le : 08/07/98  
Pour le MAIRE  
l'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,

J. COIRIER

*JL*  
*mr* *S*  
*ATR* *MMB*

SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS  
SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE A COTISATIONS VARIABLES - ENTREPRISE REGIE PAR LE CODE DES ASSURANCES  
Siège social et Direction générale : 114 avenue Emile Zola - 75739 Paris cedex 15 - Téléphone 01 40 59 70 00 - Télécopie 01 45 78 87 40

Souscripteur no 850044 S  
Code contrat : 9809.000

BATI CONCEPT SARL

BD DE L'INDUSTRIE  
85170 BELLEVILLE SUR VIE

**ASSURANCE "DOMMAGES OUVRAGE"**  
**Certificat de garantie**

La construction sise : 12 CHEMIN DU NOIRON  
85000 LA ROCHE SUR YON

a fait l'objet du permis no 85 191 98 YB128, délivré le 8/7/98  
par la Mairie de LA ROCHE SUR YON.

Les travaux ont commencé le 29/7/98

Le coût prévisionnel est de 1 121 668 F TTC

Le premier propriétaire est M. BONNIN HERVE .

Ladite construction est livrée terminée conformément au contrat de construction signé le 10/3/98.

La Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics atteste la délivrance d'une garantie "Dommages Ouvrage" conforme aux dispositions de la loi no 78-12 du 4 janvier 1978 et de ses textes d'application, ainsi que de garanties annexes bénéficiant aux travaux objet du contrat de construction de maisons individuelles visé ci-dessus.

Les garanties du contrat ne bénéficient pas aux travaux dont le Maître d'ouvrage s'est réservé la réalisation ni aux désordres à la construction trouvant leur origine dans lesdits travaux.

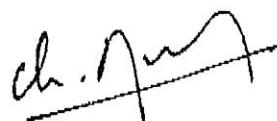
L'ensemble de ces garanties sont définies dans le document joint, intitulé "CONVENTION SPECIALE B - GARANTIE DU MAITRE DE L'OUVRAGE".

Le présent certificat de garantie ne saurait engager la SMABTP au-delà des clauses et conditions du contrat "Assurance Multirisques des Constructeurs de Maisons Individuelles" no 850044 S 9809.000

Fait à NANTES le 19/10/98

LE DIRECTEUR GENERAL

SMABTP NANTES  
29 QUAI DE VERSAILLES BP 82005  
44020 NANTES CEDEX 1



AP016



La Roche-sur-Yon, l'esprit pionnier  
Ville fondatrice de la fédération européenne des cités napoléoniennes

La Roche-sur-Yon, le 25/06/2008

Le Maire  
Conseiller général  
de la Vendée

DIRECTION AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT  
Service Immobilier

*Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné, le 28 AOUT 2008*

Maître Pierre CAILLON  
Notaire  
72 Rue Saint Etienne des Loges  
BP 15  
85240 SAINT HILAIRE DES LOGES

**OBJET : DROIT DE PREEMPTION - DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER**

REFER. - Déclaration établie en exemplaires reçue le : 19/06/2008

- Enregistrée dans nos services sous le Numéro : IA 085 191 08 YV298
- Concernant : Maison
- Situé(es) à : 12 CHEMIN DU NOIRON à LA ROCHE SUR YON
- Réf. cadastrale : HI 108 (1233 m<sup>2</sup>)
- Superficie de 1233 m<sup>2</sup> au prix proposé de 480 000 € + frais de négociation dus à l'agence HUIT CINQ IMMOBILIER d'un montant de 26.400 €
- Appartenant à : Monsieur et Madame METAIS JEAN PIERRE

Maître,

Faisant suite à l'affaire citée en référence et après examen, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la commune de LA ROCHE-SUR-YON,

**N'EXERCE PAS SON DROIT DE PREEMPTION URBAIN, ET RENONCE A ACQUERIR LE BIEN INDIQUE CI-DESSUS.**

Je vous prie d'agrérer, Maître, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire  
Joël SOULARD  
1<sup>er</sup> Adjoint  
Délégué à l'urbanisme, à l'espace rural  
et à la prospective

*[Signature]*



valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

**DROITS DES TIERS:** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE:** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Demande déposée le : 19/06/2008

N° CU 085 191 08 Y0454

Par : Me CAILLON PIERRE  
Demeurant à : 72 RUE ST ETIENNE DES LOGES  
85240 ST HILAIRE DES LOGES  
Propriétaire: M. Mme METAIS JEAN PIERRE  
Sur un terrain sis à : 12 CHEMIN DU NOIRON  
H1 108 (1233 m<sup>2</sup>)

Superficie : 1233 m<sup>2</sup>

Le Maire,

CERTIFIE :

*Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
sousigné, le*  
26 AOÛT 2008

#### Article 1 :

Le terrain est situé en zone **UB** du Plan d'Occupation des Sols en vigueur applicable sur la commune de La Roche Sur Yon.  
Par ailleurs, le terrain est situé dans une zone de **Droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.)** au bénéfice de la Commune

*(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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)*  
**SANCTION :** Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

#### Article 2 :

Les servitudes suivantes sont applicables :

- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome des Ajoncs, alt :136 m NGF

#### Article 3 :

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain **en complément du règlement de la zone du POS indiquée ci-dessus** sont :

- Règlement National d'Urbanisme (R.N.U)
- P.O.S approuvé par délibération du C.M le 27/06/2001, modifié le 26/03/2003, 15/04/2003, 25/06/2003, 04/02/2004, 25/05/2005, 12/07/2005, 07/06/2006, 05/07/2006, 25/05/2007, révision simplifiée du 09/11/2005 et du 12/12/2007, révision POS/PLU prescrite par délibération du C.M. du 02/10/2002
- COS sans objet

#### Article 4 :

TAXES	<i>Les contributions ci-dessous sont potentiellement assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>
Taxe local d'équipement	Taux : 3.2%
Taxe départementale des espaces naturels sensibles	Taux : 1%
Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.	Taux : 0.30%
Redevance d'archéologie préventive (SHON supérieure à 1000 m <sup>2</sup> )	Taux : 0.30%

PARTICIPATIONS	<i>Les contributions ci-dessous sont potentiellement assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager (sous la forme forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 c.urb) et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>
<i>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</i>	

*JK* *PKR*

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)</li> <li>- Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup> -e du code de l'urbanisme)</li> </ul>			
<i>Participations préalablement instaurées par délibération.</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup> -a du code de l'urbanisme)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2<sup>ème</sup> -b du code de l'urbanisme)</li> </ul>	<b>Date de délibération :</b> <b>Montant fixé à :</b>	30 mars 1990 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 762.26 euros pour les opérations de réhabilitation de logement</li> <li>- 3048.98 euros pour l'ensemble des autres situations</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup> -d du code de l'urbanisme)</li> </ul>	<b>Date de délibération</b>	<b>Générale</b> <b>Spécifique</b>	12 décembre 2001
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9 du code de l'urbanisme) (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)</li> <li>- Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11 du code de l'urbanisme)</li> </ul>			

## INFORMATIONS

Observations et prescriptions particulières :

- Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être contaminée par le Termite de Saintonge. En conséquence, l'attention du pétitionnaire est appelée en application de l'arrêté préfectoral n° 04-DDE 273, sur les précautions qui doivent être prises pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.
- Conformément à l'arrêté préfectoral 04-DAS-870, la commune de la Roche Sur Yon est classée zone à risque d'exposition au plomb. Tout bâtiment construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948 fera l'objet d'un état des risques liés au plomb.
- L'amiante : nouvelles obligations pour les propriétaires. Voir décret n°2003-461 du 21 mai 2003 relatif à certaines dispositions réglementaires du code de la santé publique.



Fait à La Roche sur Yon, le 09/07/2008  
 Pour le Maire,  
 Le 1<sup>er</sup> Adjoint délégué à l'Urbanisme  
 à l'Espace rural et prospective.

Joël SOULARD

*la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas

DIRECTION AMENAGEMENT  
ET DEVELOPPEMENT  
APPLICATION DU DROIT DES SOLS

Me CAILLON PIERRE

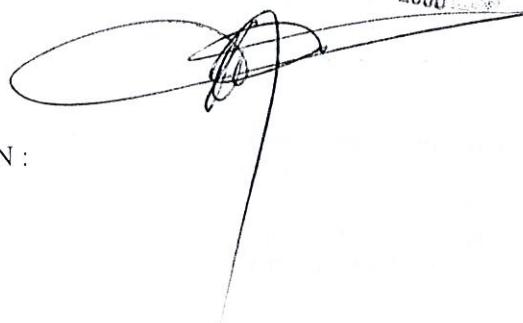
72 RUE ST ETIENNE DES LOGES  
85240 ST HILAIRE DES LOGES

Nos réf. : URBANISME REGLEMENTAIRE  
Affaire suivie par A. JUILLET  
① 02.51.47.47.22

Vos réf. : Vte METAIS/RIVIERE  
102043/PC/SP.

*Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné, le 28 AOUT 2008*

CERTIFIE



Que l'immeuble sis à La ROCHE SUR YON :

12, CHEMIN DU NOIRON,

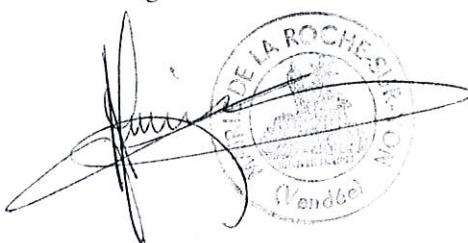
Cadastré : section HI N° 108.

N'EST PAS FRAPPE D'ALIGNEMENT.  
PORTE LE NUMERO DE VOIRIE : 12.

En foi de quoi le présent certificat a été  
délivré pour servir et valoir ce que de droit.

LA ROCHE SUR YON, le 20/06/2008

  
Pour le Maire  
P.O. l'Agent autorisé





8 rue René Coty – B.P. 747 – 85018 La Roche sur Yon Cedex  
Tél : 02 51 07 41 76 - Port : 06 12 62 38 05  
Email : [primmodiag@yahoo.fr](mailto:primmodiag@yahoo.fr)

## RAPPORT DE L'ETAT RELATIF A LA PRESENCE DES TERMITES DANS UN IMMEUBLE

(ART. 6 DU DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000, ARRETE DU 10 AOUT 2000)

Etabli en respect de la norme NF P 03-201

*Note : Conformément à l'article 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, modifiée par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 l'expert ayant réalisé le présent état Parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites*

N° de dossier : METAIS-04-2008-1345LR

Date de création : 24/04/2008

### 1 – Localisation et désignation de l'immeuble :

Adresse : 12 Chemin de Noiron

Code postal : 85000

Ville : LA ROCHE SUR YON

Nature du bien : Maison individuelle

Etage :

Lot(s) :

Bâtiment :

Porte :

Date de construction : 2000

Références cadastrales :

Nature de l'immeuble :  bâti  non bâti

Document(s) fourni(s) : Sans objet

*Annexe à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
sousigné, le 28 AOUT 2008*

### 2 - Désignation du demandeur :

Nom : Mr et Mme METAIS

Adresse : 12 Chemin de Noiron 85000 LA ROCHE SUR YON

Téléphone :

Qualité du demandeur :  propriétaire  Autres : .....

Personne(s) présente(s) lors de la visite :

### 3 – Désignation de l'expert :

Société : PRIMMODIAG

Nom du technicien : Loïc Rouillé

Adresse : 8 rue René Coty BP 747- 85018 LA ROCHE SUR YON cedex

Police d'assurance : QBE n°660990416

Certification de compétence en cours de validité délivrée par BUREAU VERITAS n°1755127

Ce rapport comprend 05 pages et ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité. Si la description des bâtiments contrôlés dans le cadre de cette mission est accompagnée de croquis, ils ne pourront en aucun cas être utilisés en tant que plan.

**4 -Identification des parties d'immeubles et abords immédiats visitées et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :**

<b>PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIES et non bâties visitées (1)</b>	<b>OUVRAGES PARTIES D'OUVRAGES et éléments à examiner (2)</b>	<b>RESULTAT DU DIAGNOSTIC D'INFESTATION (3)</b>	<b>CONSTATATIONS DIVERSES</b>	<b>BATIMENT</b>	<b>ETAGE</b>
Entrée	Bâtiment(s) : Sousassemens, ossatures, murs, plafonds, planchers, plinthes, menuiseries bois, placards bois, parquets, sousassemens bois, solivages, gaines techniques, escaliers, charpente, faux plafond, goulottes électriques, canalisations.	Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Arrière cuisine		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Cuisine		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Salon		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Chambre 1		Absence d'indice de termeite		1 <sup>er</sup> étage	
Salle de bain 1		Absence d'indice de termeite		1 <sup>er</sup> étage	
Chambre 2		Absence d'indice de termeite		1 <sup>er</sup> étage	
Salle de bain 2		Absence d'indice de termeite		1 <sup>er</sup> étage	
Chambre 3		Absence d'indice de termeite		1 <sup>er</sup> étage	
Salle de bain 3		Absence d'indice de termeite		1 <sup>er</sup> étage	
Toilette 1		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Toilette 2		Absence d'indice de termeite		1 <sup>er</sup> étage	
Bureau		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Palier		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
escalier		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Cave			Cave		
Garage		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Terrasse		Absence d'indice de termeite		Rez de chaussée	
Jardin + Abri de jardin	<b>Abords du bâtiment :</b> Arbres, plantes, souches, piquets, regard, et tous matériaux cellulosiques, abris de jardin.	Absence d'indice de termeite			

**5 – Identification des parties d'immeubles et des abords immédiats du bâtiment n'ayant pu être visitées et justification :**

Sans objet dans le cadre de cette mission.

**6 – Moyens d'investigation utilisés :**

L'investigation du contrôleur a consisté à faire un examen le plus complet possible de la situation de l'immeuble désigné ci-dessus vis-à-vis des agents de dégradation biologique du bois (termites), par un examen visuel et par sondage.

**1-) Bâti : examen visuel des parties visibles et accessibles des bois :**

**Recherche visuelle** des indices (cordonnets, filaments, trous de sortie, débris d'insectes, vermoultures, ...) sur les sols, murs, cloisons et ensemble des bois, examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers cartons, etc.) posés à même le sol et recherche d'indices de consommation par les termites (galeries, vermoulture, trous de sortie), recherche et examen des zones favorables au développement des termites (zones humides, branchements d'eau, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, etc.).

Cet examen visuel a été accompagné d'un sondage **non destructif (sauf parties déjà altérées ou dégradées)** de l'ensemble des éléments en bois, à l'aide d'outils appropriés.

L'examen des sols (plancher, parquet, etc.), murs et plafonds recouverts a été effectué.

Il n'a pas été nécessaire de réaliser de déposes partielles de revêtements non fixés (plastiques, moquettes, etc.).

**2-) Le non bâti :**

Le non bâti a fait l'objet d'un examen des arbres et autres végétaux, des souches, des piquets de clôture, des poteaux, des planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, stockage de bois et tous matériaux contenant de la cellulose afin de détecter des infestations de termites.

**3-) Précisions :**

Les parties visitées et les éléments examinés sont ceux accessibles le jour de la visite et n'obligent pas le contrôleur à détériorer ou déposer les revêtements fixés, doublages, habillages, lambris, coffrages, ni déplacer le mobilier.

**4-) Prélèvements :**

Sans objet dans le cadre de cette mission.

**Sur décision de l'opérateur**, aucun prélèvement pour une analyse, y compris par un laboratoire spécialisé n'a été estimé nécessaire.

**7 – Récapitulation des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Sous face de plancher, coffrage, raidisseur de cloison, sous face de lambris non accessibles sans démontages, bois de chauffage, ossature bois prise entre 2 parois, éléments de charpente sans accès.

*M M T S Vu Alain ADR*

*JK*

## 8 – Constatations diverses et conclusions :

Pas d'indice de présence de termites.

Etat parasitaire réalisé le 24/04/2008 avec date de validité jusqu'au 24/10/2008. Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de terme dans le bâtiment objet de la mission. L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Fait à La Roche sur Yon, le 24/04/2008

Loïc Rouillé



Nota : conformément à l'article L-271-6 de l'ordonnance 2005-655 du 8 juin 2005, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.



Membre FNECI n°416



Certificat de compétence n°1755127

AKR /

n°1755127

Expertises : Diagnostic Performance Energétique – Gaz – Amiante – plomb – état parasitaire – loi Carrez – PTZ.  
PRIMMODIAG EURL au capital de 7 000 € - SIRET 500 252 481 00014 - APE 743 B  
Assurance QBE n°660990416 – Certification BUREAU VERITAS n°1755127







8 rue René Coty – B.P. 747 – 85018 La Roche sur Yon Cedex  
Tél : 02 51 07 41 76 - Port : 06 12 62 38 05  
Email : [primmodiag@yahoo.fr](mailto:primmodiag@yahoo.fr)

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 et arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation existants proposés à la vente en France Métropolitaine pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base de consommations estimées (consommation conventionnelle – logement 6.1). Arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic performance énergétique pour les bâtiments à usage principale d'habitation existants proposés à la location en France métropolitaine (consommation conventionnelle – 6.A).

N° de dossier : METAIS-04-2008-1345LR  
Date de visite : 24/04/2008  
Date de création : 24/04/2008  
Type de bâtiment : Maison individuelle  
Surface habitable (m<sup>2</sup>) : 196.00  
Date de construction : Après 2000

Société : PRIMMODIAG  
Nom du technicien : Loïc Rouillé  
Adresse : 8 rue René Coty BP 747 – 85018 La Roche sur Yon cedex  
Police d'assurance : QBE n°660990416

### Désignation du bien :

Adresse : 12 Chemin de Noiron Code postal : 85000 Ville : LA ROCHE SUR YON  
Etage : Bâtiment : Numéro de lot(s) :

Catégorie : Type : 5 Pièces Nbre de niveau : 2 Nbre de niveau de sous-sol : 0

### Désignation du propriétaire :

Nom : M. et Mme METAIS

Adresse : 12 chemin de Noiron Code postal : 85000 Ville : LA ROCHE SUR YON

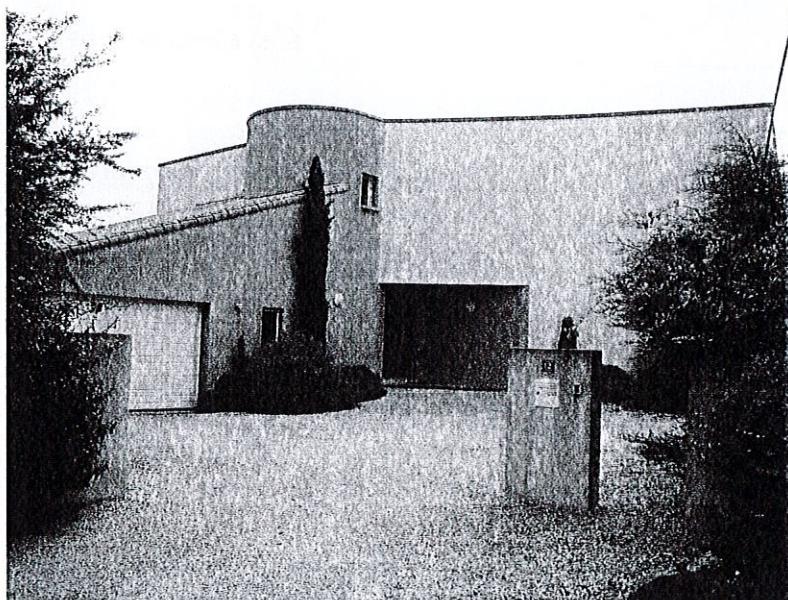
### Désignation du propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse : -

Personne présente lors de la visite : Mr et Mme METAIS

*Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné, le*  
*8608 04/04/2008*



*AMR*

Expertises : Diagnostic Performance Energétique – Gaz – Amiante – plomb – état parasitaire – loi Carrez – PTZ.

PRIMMODIAG EURL au capital de 7 000 € - SIRET 500 252 481 00014 - APE 743 B

Assurance QBE n°660990416 - Certification BURLAU VERITAS n°1755127

## Consommations annuelles par énergie

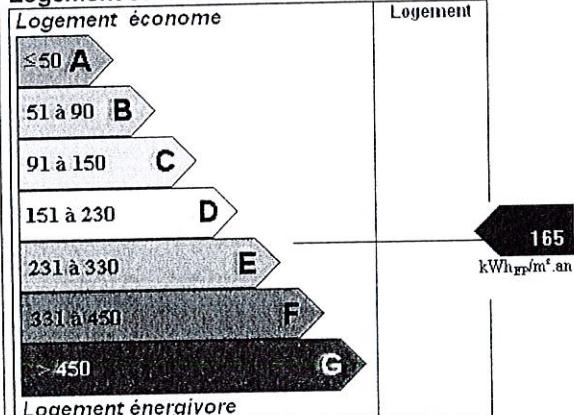
Obtenus par la méthode de consommation conventionnelle, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2006.

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie €TTC
	Détail par énergie et par usage en kWh <sub>EF</sub>	Détail par usage en kWhEP	
Chauffage	9255	23878	1004
Eau chaude sanitaire	3263	8418	354
Refroidissement	0	0	0
Consommations d'énergie pour les usages recensés	12518	32296	1358

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

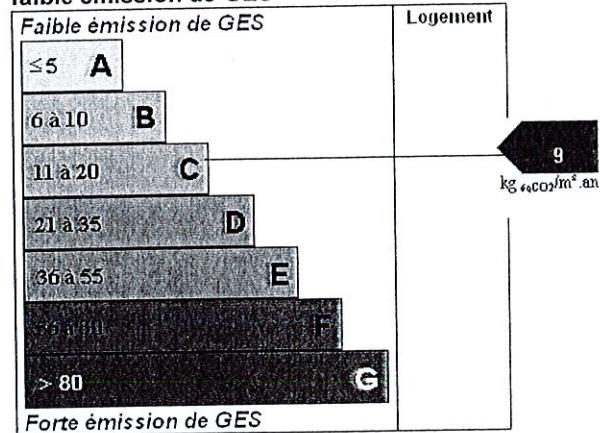
Consommation conventionnelle : 165 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Logement économique



Emission de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 9 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an.  
faible émission de GES



Logement énergivore

forte émission de GES

## Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage	Eau chaude sanitaire
Murs : Murs en blocs de béton creux isolés	Système : Plancher rayonnant électrique, et radiateurs électriques rayonnant NF C	Système : Chauffe-eau électrique entre 5 et 15 ans
Toiture : Combles isolées	Emetteurs	
Menuiseries : Pvc double vitrage	Inspection > 15 ans :non	
Plancher bas : Terre-plein		
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouv.	KWhEP/m <sup>2</sup> .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :		

JK ALUR

Expertises : Diagnostic Performance Energétique – Gaz – Amiante – plomb – état parasitaire – loi Carrez – PTZ.

PRIMMODIAG EURL au capital de 7 000 € - SIRET 500 252 481 00014 - APE 743 B

Assurance QBE n°660990416 – Certification BUREAU VERITAS n°1755127

### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écartez fortement de celui choisi dans les conditions standard.

### Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

### Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation

### Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

### Chauffage

- régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat de 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 ou 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température « Hors gel » fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Eteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes,

d'énergie issue éventuellement d'installation solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

### Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc...). Pour que vous disposez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Energie constate au niveau national.

### Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit,
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.



## Aération

- Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :
- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
  - Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
  - Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

## Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

## Autres usages

### Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes),
- Evitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques,...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

### Bureautique/audiovisuel :

- Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

### Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

## Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentés dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition,...) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédits d'impôts,...). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5 %.

Mesures d'amélioration	Nouvelle Consommation €	Effort d'Investissement €	Economies	Rapidité du retour sur investissement *	Crédit d'impôts %
Envisager la pose d'une pompe à chaleur eau / eau	120	\$\$\$\$		*	50 % des dépenses TTC (subventions déduites, hors main d'œuvre) facturées et payées entre le 01/01/2006 et le 31/12/2009. COP 3 selon les dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2005.
Envisager la pose d'une pompe à chaleur air / air	129	\$\$\$\$		*	50 % des dépenses TTC (subventions déduites, hors main d'œuvre) facturées et payées entre le 01/01/2006 et le 31/12/2009. Eligibles selon les dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2005.
Envisager la pose d'un insert ou un poêle à bois pour assurer la base du chauffage et effectuer l'appoint par des convecteurs NFC ou panneaux rayonnants.	134	€€€		*	

Economies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
: moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	****: moins de 5 ans
: de 100 € à 200 € TTC/an	€€ : de 200 € à 1000 € TTC	***: de 5 à 10 ans
: de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 € à 5000 € TTC	**: de 10 à 15 ans
: plus de 300 € TTC/an	\$\$\$\$ : plus de 5000 € TTC	*: plus de 15 ans

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)  
 Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y ! [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)  
 Pour plus d'informations : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

Date de visite : 24/04/2008  
 Date de validité : 24/04/2018  
 Fait à La Roche sur Yon le 24/04/2008  
 Loïc Rouillé




Membre Fneci n°416



Certification n°1755127

AMR



Expertises : Diagnostic Performance Energétique – Gaz – Amiante – plomb – état parasitaire – loi Carrez – PTZ.  
 PRIMMODIAG EURL au capital de 7 000 € - SIRET 300 252 481 00014 - APE 743 B  
 Assurance QBL n°660990416 – Certification BUREAU VERITAS n°1755127



POUR COPIE AUTHENTIQUE, réalisée par reprographie, délivrée par le notaire associé soussigné et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.



