

COPIE AUTHENTIQUE

21 DECEMBRE 2018

VENTE

Par Mr et Mme ROBY-CORVEZ

Au profit de

Mr et Mme ESCUDERO-GUILLOUET

100753002
Volume : 2019P

N° de repertoire : 906
N° 449

Publié par Tele@ctes et enregistré le 22/01/2019
Au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE

Droits :	7549,00 €
Taxe 879 CGI :	130,00 €
TOTAL:	7679,00 €
Service de la publicité foncière :	LEOST Thierry

100753002

ML/JR/MG

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE VINGT ET UN DÉCEMBRE**

**A L'AIGILLON SUR MER (Vendée), 63 rue des Roseaux, au bureau
permanent de l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Michel LANNES, soussigné, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle « Michel LANNES, Sylvie DUBOS-ROUSSEAU » titulaire d'un
Office Notarial à SAINT MICHEL EN L'HERM (Vendée), 5 rue Paul Berjonneau,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Alain Gilbert Yves **ROBY**, retraité, et Madame Lydie Andrée Madeleine **CORVEZ**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à VILLECRESNES (94440) 52 rue Clara Schumann.

Monsieur est né à MAGNAC-LAVAL (87190) le 13 septembre 1948,

Madame est née à PARIS 14ÈME (75014) le 3 mai 1951.

Mariés à la mairie de SAINT-AMAND-MAGNAZEIX (87290) le 20 décembre 1969 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Guy **ESCUDEO**, retraité, et Madame Nathalie Laurence **GUILLOUET**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (85580) 2 rue de la Prairie.

Monsieur est né à PARIS (75014) le 30 novembre 1956,

Madame est née à SEDAN (08200) le 14 mars 1963.

Mariés à la mairie de VILLERS-CERNAY (08140) le 3 avril 1982 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Quotités acquises

Monsieur et Madame **ESCUDEO** acquièrent la pleine propriété du **BIEN** objet de la présente vente pour le compte de leur communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur et Madame **ROBY** est représenté à l'acte par :

Madame Julie **ROBINEAU**, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM, 5 rue Paul Berjonneau,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes d'un acte sous signature privée en date à L'AIGUILLON-SUR-MER du 5 décembre 2018, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

Et Monsieur et Madame **ESCUDEO** sont présents à l'acte.

Les engagements souscrits et les déclarations faites par un mandataire au nom de son mandant seront indiqués ci-après dans le corps de l'acte, comme émanant directement de ce dernier, de la même façon que s'il était présent.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

Qu'elles ne sont concernées :

- par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
- par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,

Et pour l'**ACQUEREUR** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

L'ACQUEREUR déclare en outre, sous sa responsabilité, ne pas avoir été condamné définitivement à l'interdiction d'acheter un bien à usage d'hébergement telle que visée par l'article L 551-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A cet égard, sont demeurés ci-annexées après mention les réponses aux interrogations faites par le notaire soussigné au Casier Judiciaire, desquelles il ressort notamment une absence de condamnation pour ledit **ACQUEREUR**.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

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

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

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

V E N T E

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION

**Commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (VENDÉE) 85580
2 Impasse des Aires**

Une maison à usage d'habitation, comprenant : une pièce de vie avec cuisine aménagée ouverte, un dégagement desservant trois chambres, une salle d'eau, un W.C. et une véranda.

Dépendance attenante et cabanon de jardin.

Terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZW	133	2 IMP DES AIRES	00 ha 05 a 93 ca

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

Plan

Un plan cadastral du **BIEN** ci-dessus désigné est demeuré ci-annexé après mention.

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 27 du lotissement dénommé "**LA PRAIRIE**".

Ce lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM en date du 22 septembre 2004.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Michel LANNES, notaire associé soussigné, le 5 août 2005, publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 27 septembre 2005, volume 2005P numéro 5637.

Absence de meubles et objets mobiliers

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

Usage du BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.

Ce **BIEN** dépend de la communauté légale existant entre Monsieur et Madame **ROBY**, ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Le **VENDEUR** est propriétaire du **BIEN** présentement vendu pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Michel LANNES, notaire associé soussigné SAINT-MICHEL-EN-L'HERM, le 9 septembre 2005, publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 11 octobre 2005, volume 2005P numéro 5905.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR)**,

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

Paiement du prix

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

- DONT QUITTANCE -

Désistement de privilège et action résolutoire

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

Origine des fonds

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir effectuer le paiement du prix exclusivement au moyen de fonds communs.

PUBLICATION

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **BIEN** présentement vendu 'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR**, savoir :

Le terrain, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Michel LANNES, notaire associé soussigné, le 9 septembre 2005, moyennant le prix de vingt-six mille euros (26.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 11 octobre 2005, volume 2005P numéro 5905.

Et les constructions, pour les avoir fait édifier au cours de l'année 2006 (déclaration d'ouverture de chantier en date du 29 mars 2006).

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

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de BOISSY ST LEGER CEDEX - 9 rue de Valenton - 94477 BOISSY ST LEGER CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

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

L'assiette des droits est de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=		5 850,00
130 000,00				
<i>Taxe communale</i>				
130 000,00	x 1,20 %	=		1 560,00
<i>Frais d'assiette</i>				
5 850,00	x 2,37 %	=		139,00
TOTAL				7 549,00

Contribution de sécurité immobilière

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	130.000,00	0,10%	130,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM du 26 octobre 2018.

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

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 26 octobre 2018 par l'Agence des Portes de l'Océan, ayant son siège social à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM, 1 rue de l'Eglise.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de dix jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

Les attestations de remise en mains propres sont demeurées ci-annexées après mention.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie de possession

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

Garantie de jouissance

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

Garantie hypothécaire

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

Un état hypothécaire délivré le 22 novembre 2018 et certifié ne révèle aucune inscription.

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

Servitudes

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

Etat du bien

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

- des vices apparents,

- des vices cachés.

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

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

Contenance du terrain et des constructions

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

Impôts et taxes

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office notarial, la somme de 10,00 EUR, représentant le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L.

Contrats de distribution et de fournitures

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

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

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

Assurance

Le **VENDEUR** résiliera à compter du jour de l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR** toutes polices d'assurances contre les risques d'incendie ou autres dommages souscrites par lui sur le **BIEN** vendu, de manière que ledit **ACQUEREUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Contrat d'affichage

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

CONDITIONS PARTICULIERES - RAPPELS

Il résulte de l'acte ci-après plus amplement relaté reçu par Me LANNES, notaire associé soussigné, le 9 septembre 2005, contenant vente par la S.A.R.L. SIMDA à Monsieur et Madame ROBY du BIEN objet des présentes, ce qui suit littéralement rapporté :

"...

AVERTISSEMENT

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance du fait que le terrain a été récemment remblayé (comblement d'un ancien fossé et d'un abreuvoir) et qu'il résulte de l'article 2-5 du règlement du lotissement qu'il devra en tenir compte pour l'implantation et la réalisation de la construction.

Il en fait son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

RAPPEL DE CONDITION PARTICULIERE

Il résulte de l'acte de dépôt des pièces constitutives du lotissement sus-visé, contenant également le cahier des charges dudit lotissement, reçu par Me LANNES, notaire associé soussigné, le 05 août 2005, ce qui suit littéralement rapporté :

"...

Chapitre VII - Condition particulière

Il est ici précisé que la S.A.R.L. SIMDA n'est actuellement pas propriétaire d'une partie du périmètre du lotissement, devant constituer sa deuxième tranche, formée par une partie des n°s 7 et 13 de la section ZW (cette deuxième tranche devant comporter partie du lot EV1 et des lots numérotés de 17 à 20).

Bien qu'ayant obtenu les accords verbaux des propriétaires actuels desdites parcelles cadastrées sous les n°s 7 et 13 de la section ZW pour l'acquisition d'une partie de celles-ci, la réalisation par acte authentique ne peut pour l'instant intervenir.

Au cas où, pour une raison quelconque, la S.A.R.L. SIMDA ne pourrait acquérir une partie de ces parcelles, le fait d'avoir acquis un lot du présent lotissement entraînera de plein droit, sans qu'il y ait besoin d'effectuer de formalités, acceptation que le plan de composition de ce lotissement soit modifié en ce qui concerne la configuration des lots n°s 17 à 20 et de la partie du lot EV1 se trouvant à l'arrière de ces lots.

..."

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, a été délivré le 30 octobre 2018 par le Maire de la Commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM.

Il résulte notamment de ce document ce qui suit :

Le terrain est situé dans une Commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 février 2008, modifié et révisé le 9 juillet 2009, modifié les 2 septembre 2010, 6 septembre 2012, 15 novembre 2011, 12 septembre 2013 et en dernier lieu le 19 juillet 2018 – zone UB - Cos : Néant

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Plan de prévention des risques naturels prévisibles - PPRL Bassin du Lay - ZONE ROUGE d'interdiction - Zone ROUGE Ru - PPRL approuvé par arrêté préfectoral n° 15-DDTM85-502 du 30 novembre 2015

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- zone d'application du droit de préemption urbain - Zones U et AU

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 29 février 2008 et par délégation en date du 9 mars 2017 au bénéfice de la commune

Observations et prescriptions particulières :

Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R.122-2 à R 112-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, des dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

Nouvelles normes de construction applicables à compter du 1^{er} mai 2011 en application du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

L'ACQUEREUR :

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

Alignement

Il résulte du courrier de la Mairie de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM en date du 31 octobre 2018, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, que le **BIEN** vendu n'est pas frappé d'alignement.

Numérotage

Il résulte du certificat de numérotage délivré le 31 octobre 2018 par le Maire de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, que le **BIEN** vendu porte le n° "2, impasse des Aires".

Droit de préemption urbain

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été régulièrement notifiée au Maire de la Commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM le 9 novembre 2018.

Par annotation indiquée le 23 novembre 2018 sur ladite déclaration d'aliéner, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention, le bénéficiaire du droit de préemption qu'il n'usait pas de son droit.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

Non-maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Les quatre premiers alinéas de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportés :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration, en conséquence tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

Association syndicale

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe plus d'association syndicale dans le lotissement dont dépend le **BIEN** vendu, la voirie et les espaces communs faisant désormais partie du Domaine Public communal.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Constructions

Les constructions objets des présentes ont été édifiées, savoir :

La majeure partie, au cours de l'année 2006, en vertu d'un permis de construire délivré, sous le n° PC8525505EB056, par le Maire de la Commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (déclaration d'ouverture de chantier en date du 29 mars 2006).

La déclaration d'achèvement des travaux a été établie le 23 octobre 2006.

L'abri de jardin, au cours de l'année 2007, en vertu d'une déclaration de travaux en date du 27 avril 2007, portant le n° 85.255.07.F0027.

La véranda, au cours de l'année 2010, en vertu d'un arrêté de non opposition à une déclaration préalable en date du 19 mars 2010, portant le n° DP 085 255 10 F 0025.

Une copie de ces autorisations administratives est demeurée ci-annexée après mention.

A cet égard, il résulte d'une attestation délivrée le 18 décembre 2018 par la Mairie de la Commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, que les déclarations attestant l'achèvement et la conformité des constructions susvisées autorisées par le permis et la déclaration préalable concernant la véranda n'ont pas donné lieu à contestation.

Aucune déclaration d'achèvement des travaux n'a été déposée concernant l'abri de jardin et en conséquence aucune attestation de non contestation de la conformité n'a été délivrée concernant cette construction. **L'ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle.

Assurance - construction - absence

La véranda entre dans le régime de la responsabilité et d'obligation d'assurance institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances, comme ayant fait l'objet de travaux de construction depuis moins de dix ans.

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

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

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

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

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

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

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

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

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

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

Ces conséquences sont relatées ci-après.

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

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

Le **VENDEUR** déclare que l'entreprise qui a édifié la véranda est la société dénommée "VERANDA RIDEAU", ayant son siège social à LA ROCHE-SUR-YON CEDEX (85036), Acti Est, Parc Eco 85-1, route de Beautour, CS 70003.

Une copie de la facture de cette entreprise est demeurée ci-annexée après mention.

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

Le VENDEUR déclare ne pas avoir en sa possession l'attestation d'assurance de responsabilité civile décennale de cette entreprise.

Rappel des articles 1792 et suivants

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

Article 1792

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

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2

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

Article 1792-3

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

Article 1792-4-1

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

Absence d'autre agrandissement ou de rénovation

Le VENDEUR déclare qu'aucune autre construction ou rénovation n'a été effectuée depuis celles susvisées sur le BIEN vendu, et qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur ce BIEN dans ce délai.

Il déclare également :

- Que le BIEN a été construit et achevé pour partie depuis plus de dix ans et pour le surplus depuis moins de dix ans, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus,

- Et qu'il n'a réalisé depuis les constructions susvisées aucun travaux ayant nécessité la délivrance d'une quelconque autorisation administrative (permis de construire ou déclaration de travaux).

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

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail comme ayant été effectuée 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 de ses ascendants ou descendants.

Il est précisé que cet article oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

DIAGNOSTICS

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

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

Plomb

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

Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état parasitaire a été délivré le 24 octobre 2018 par la société dénommée "LA MAISON DU DIAG", ayant son siège social à SAINTE-GEMME-LA-PLAINE (85400), 16 rue de la Verdasse, duquel il résulte notamment qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité de ce document dès avant ce jour et déclare faire son affaire personnelle de son contenu, sans recours contre le **VENDEUR**.

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

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

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

Assainissement

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

A cet égard, il résulte notamment du diagnostic établi le 24 octobre 2018 par la société "LA MAISON DU DIAG" susnommée que le raccordement est conforme.

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare en outre :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- et qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER

Un exemplaire du dossier technique immobilier établi par la société "LA MAISON DU DIAG" susnommée, contenant notamment les différents diagnostics susvisés, est demeuré annexé aux présentes.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

Un diagnostic, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, a été établi à titre informatif le 22 avril 2016, par la société dénommée "ACTIVE DIAG", ayant son siège à SAINTE-HERMINE (85210), 12 rue des Mésanges.

Les conclusions sont les suivantes :

Consommation énergétique : 186 kWh/m².an

Emissions de gaz à effet de serre : 7kg éqCO₂/m².an

Numéro d'enregistrement ADEME : 1685V1002283U

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

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

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est demeuré ci-annexé après mention.

A cet état sont joints :

- La copie de l'arrêté préfectoral.
- Le dossier communal d'information.
- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

Le **BIEN** présentement vendu est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Les risques pris en compte sont les suivants : inondation terrestre, submersion marine et érosion.

Des travaux ont été prescrits par le règlement.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité modérée (zone 3).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux

Le plan de protection des risques littoraux (PPRL) est prescrit dans les zones soumises à un risque de submersion marine.

Ce plan peut concerner le recul du trait de côte ainsi que les avancées dunaires.

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux "Bassin du Lay" a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2015.

Une copie de cet arrêté préfectoral ainsi que les cartes d'aléas afférentes à la Commune de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM sont demeurées ci-annexées après mention.

Le règlement de ce plan de prévention est susceptible de prescrire des travaux.

En outre, des prescriptions particulières visant à assurer la sécurité des personnes sont susceptibles d'être imposées à l'occasion de toute demande d'autorisation d'urbanisme (application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme).

Le notaire informe l'ACQUEREUR que la notice de présentation, le règlement ainsi que l'ensemble des documents afférents au plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux "Bassin du Lay" sont accessibles sur le site internet de la Préfecture de la Vendée.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ce qui précède, avoir reçu du notaire soussigné toutes les informations requises, et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée à la consultation GEORISQUES ci-après visée.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),

- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,

- et la base de données GEORISQUES.

Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée après mention.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement est équipé d'un tel dispositif et il en fait son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

RELEVÉ DE COTES - PLAN ALTIMÉTRIQUE

Une attestation mentionnant le relevé des côtes du **BIEN** vendu ainsi qu'un plan altimétrique, établis le 18 février 2015 par la Société Civile SIAUDEAU-BOURGOIN, géomètres experts à LUCON (85400), 14 Quai Est du Port, sont demeurés ci-annexés après mention.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

ENVIRONNEMENT

Responsabilité environnementale

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

Obligation générale d'élimination des déchets

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

PROTECTION DE L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR

L'**ACQUEREUR** déclare que le prix de la présente vente a été payé sans l'aide d'un prêt régi par le chapitre 1^{er} de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt prévue par l'article 17 de ladite loi.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** présentement vendu dépend de la communauté légale existant entre Monsieur et Madame **ROBY**, savoir :

Le terrain, pour avoir été acquis par eux, au cours et des deniers de ladite communauté, de :

La société dénommée **SIMDA**, société à responsabilité limitée au capital de 32.500,00 EUR, dont le siège est à LA FAUTE-SUR-MER (85460), 80-82 route de La Tranche, identifiée au SIREN sous le n° 438 924 334 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE-SUR-YON,

Aux termes d'un acte reçu par Me LANNES, notaire associé soussigné, le 9 septembre 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 26.000,00 EUR payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 11 octobre 2005, volume 2005P n° 5905.

Et les constructions, pour les avoir fait édifier, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble duquel a été détaché ledit **BIEN**, formant le lotissement dénommé "La Prairie", appartenait à la S.A.R.L. SIMDA, susnommée, pour avoir été acquis par elle, en sa qualité de marchand de biens, de :

Madame Gillette Fernande Augustine GINDREAU, retraitée, demeurant à la Maison de Retraite de SAINT PROUANT (85110), veuve de Monsieur René Alexandre Albéric AUGUSTE,

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me LANNES le 01 mars 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de FONTENAY-LE-COMTE le 22 avril 2004, volume 2004P n° 2397.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'Agence des Portes de l'Océan susnommée, ayant son siège social à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM, 1 rue de l'Eglise, à laquelle le **VENDEUR** avait donné mandat.

La commission, d'un montant de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR), sera acquittée par l'**ACQUEREUR**.

Cette commission ne constitue pas une charge augmentative du prix, le mandat stipulant que la commission est à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Ledit **ACQUEREUR** donne en outre tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de régler ladite commission.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Pareillement l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse du **BIEN** objet des présentes, qui constituera son domicile aux termes de la Loi

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à son adresse actuelle, indiquée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la Loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par tous moyens.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

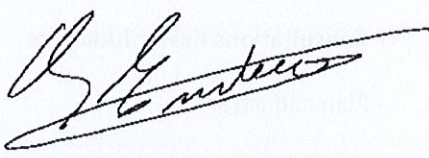
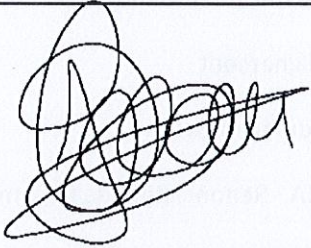

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme ESCUDERO Nathalie a signé

à l'AIGUILLON SUR MER

le 21 décembre 2018



M. ESCUDERO Guy a signé à l'AIGUILLON SUR MER le 21 décembre 2018	
Mme ROBINEAU Julie agissant en qualité de représentant a signé à l'AIGUILLON SUR MER le 21 décembre 2018	
et le notaire Me LANNES MICHEL a signé à l'AIGUILLON SUR MER L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE VINGT ET UN DÉCEMBRE	



1

Liste des annexes :

- Procuration M et Mme ROBY
- Consultations Casier Judiciaire
- Plan cadastral
- Attestations Remise en Mains Propres - Délai de rétractation
- Certificat d'urbanisme
- Alignement
- Numérotage
- DIA - Renonciation de la Commune à son droit de préemption
- Dossier constructions
- Attestation non contestation des achèvements et conformités
- Facture véranda
- Dossier technique immobilier
- Diagnostic de Performance Energétique
- Etat des risques
- Plan de Prévention des Risques Littoraux - Cartes d'aléas
- Consultations environnementales
- Relevé de côtes - Plan altimétrique

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

Mme ESCUDERO Nathalie a signé

à l'AIGUILLON SUR MER
le 21 décembre 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Escudero', is written over a horizontal line.

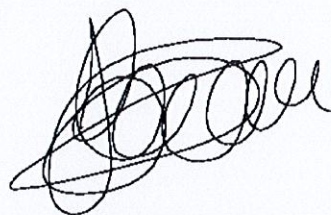
M. ESCUDERO Guy a signé

à l'AIGUILLON SUR MER
le 21 décembre 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Escudero', written in a cursive style.

**Mme ROBINEAU Julie agissant en qualité de
représentant a signé**

à l'AIGUILLON SUR MER
le 21 décembre 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julie Robineau', written in a cursive style.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur vingt-huit pages, sans renvoi ni mot nul.

A circular notary seal for Michel Lannes, Notaire Associé, is visible. The seal features a central emblem with a sun and a figure, surrounded by the text "Michel LANNES - Notaire Associé" and "N° 15-16". A large, stylized signature in dark ink is written over the seal.