

24025301
JLV/CC/FM

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT NEUF OCTOBRE**

A SAINTE-HERMINE (Vendée), 5 Place Clemenceau, en l'annexe de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Luc VEILLON, notaire, membre de la Société dénommée « Cédric O'NEILL, Jean-Luc VEILLON, Delphine LAGRUE et Julien SAINLOT, notaires associés, société civile professionnelle, titulaire d'un Office Notarial », à LUÇON (Vendée), 2 Quai Nord du Port,

Avec la participation de Maître Linda BOZETTI-HEURTEVENT, notaire associée de la société d'exercice libéral par actions simplifiée « LBH Notaires » sis à PARIS (8ème arrondissement) 34 rue du Faubourg Saint-Honoré, assistant le PRETEUR.

A RECU LA PRESENTE VENTE ET DE PRET à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1) Madame Danièle Annie Christiane BOURCELIER, Retraitée, demeurant à CERGY (95000) 37 avenue de l'Enclos.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 2 novembre 1945.

Divorcée de Monsieur Armando **MOREIRA GONCALVES** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PONTOISE (95000) le 3 juin 1986, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Christiane Michèle Liliane **BOURCELIER**, Retraitée, demeurant à FONTENAY-LE-FLEURY (78330) 9 chemin de la Ratelle.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), le 16 juin 1949.

Veuve de Monsieur Michel **LAURIERE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

1) Monsieur Salih **MANAV**, Conducteur de chien, demeurant à GARGES-LES-GONESSE (95140) 8 rue Paul Langevin.

Né à GONESSE (95500) le 3 juillet 1993.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Jusline **DONMEZ**, Responsable d'accueil de cinéma, demeurant à CLAMART (92140) 4 villa Bourgeois.

Née à GONESSE (95500) le 6 avril 1993.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Préalablement à l'objet des présentes, il est précisé qu'en cas de pluralité d'**EMPRUNTEURS**, ceux-ci sont réputés agir solidairement entre eux et seront ci-après dénommés ensemble ou séparément « **l'ACQUEREUR** » ou « **l'EMPRUNTEUR** ».

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Salih MANAV acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de la moitié (1/2).

Madame Jusline DONMEZ acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de la moitié (1/2).

PRETEUR

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE**, 26/28, rue Neuve Tolbiac – CS 91344, PARIS 75633 Cedex 13, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, Société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 2.375.000.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75001), 19, rue du Louvre, identifiée au SIREN sous le numéro 382.900.942 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS. Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 005 200.

Ci-après dénommée « **le PRETEUR** » ou « **la BANQUE** ».

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Danièle BOURCELIER est présente à l'acte.
- Madame Christiane BOURCELIER, veuve de Monsieur Michel LAURIERE, est présente à l'acte.
- Monsieur Salih MANAV est présent à l'acte.
- Madame Jusline DONMEZ est présente à l'acte.

- La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE est représentée à l'acte par :Madame Fiona MIQUEL, collaboratrice du notaire soussigné,

Agissant au nom et comme mandataire de :

Madame Sophie LEBIGOT,

Domicilié(e) professionnellement à PARIS (75013), 26-28 rue Neuve Tolbiac,

En vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été donnée suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 27 octobre 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Mme LEBIGOT agissant elle-même en vertu de la délégation de pouvoirs, avec faculté de substituer, qui lui a été consentie par Monsieur François de LAPORTALIERE aux termes d'un pouvoir sous seing privé en date à PARIS, du 27 avril 2020.

Monsieur François de LAPORTALIERE agissant lui-même en qualité de Membre du Directoire de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE, en charge du Pôle Ressources et Services Bancaires, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par la législation en vigueur, les statuts de la Caisse et en vertu de la répartition et délégation des pouvoirs au sein du Directoire par délibérations en date du 27 avril 2020, et de la délégation du pouvoir de représentation dans les domaines confiés par le Président du Directoire, Monsieur Didier PATAULT, en date du 27 avril 2020.

Lesdits pouvoirs déposés au rang des minutes de l'étude de Maître Astrid LEROUX, notaire à PARIS (16ème arrondissement), 16 avenue Kléber, suivant acte reçu par l'office notarial susnommé, les 28 et 30 avril 2020.

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'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Danièle BOURCELIER

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

Concernant Madame Christiane BOURCELIER

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

Concernant Monsieur Salih MANAV

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Jusline DONMEZ

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

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**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS (VENDÉE) 85320 63 Rue de la Boulaye,

Une maison d'habitation comprenant de plain-pied :

- Hall d'entrée, séjour avec cheminée, cuisine aménagée, arrière cuisine, 3 chambres, bureau, salle de bain, salle d'eau, 2 WC, buanderie.
- Garage avec cave et atelier.
- Un garage indépendant.
- Abri bois.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	62	63B rue de la Boulaye	00 ha 51 a 00 ca
C	63	63 rue de la Boulaye	00 ha 08 a 80 ca

Total surface : 00 ha 59 a 80 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

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

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant le décès de Mme BOURCELIER née GAUBE DUBEROS suivant acte reçu par Maître Franck BARON, notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS (Vendée) le 27 avril 2009 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON, le 27 mai 2009 volume 2009P, numéro 4467.

Attestation de propriété suivant le décès de M. Norbert BOURCELIER suivant acte reçu par Maître Pierre CHAMBRY, notaire à MALAKOFF le 5 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON, le 23 décembre 2013 volume 2013P, numéro 10201.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPÔT

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

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

PROPRIETE JOUSSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR)**,

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

PRET PAR LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE

Pour le financement de cette opération, l'**EMPRUNTEUR** a sollicité du PRETEUR l'octroi d'un prêt d'un montant de DEUX CENT NEUF MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES (209 347,53 EUR) en principal, lequel est constaté aux présentes.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**EMPRUNTEUR** s'oblige expressément à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les conditions particulières sont ci-après énoncées et dont il se reconnaît débiteur.

Les conditions générales du prêt sont énoncées en seconde partie du présent acte

CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET PRIMO + (SANS DIFFERE)

Numéro de prêt : 009783G

Montant : DEUX CENT NEUF MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES (209 347,53 EUR)

Durée : 25 ans + 24 mois d'option report

Taux d'intérêt annuel : 1,650 % fixe

Première échéance : 5 décembre 2020

Dernière échéance : 5 novembre 2047

Date de péréemption de l'inscription : 5 novembre 2048

Taux annuel effectif global : 2,10 %

VERSEMENT DU PRET – PROMESSE D'EMPLOI

Le montant du prêt a été mis en intégralité à la disposition de l'Emprunteur par virement effectué ce jour à la comptabilité du notaire soussigné.

L'**EMPRUNTEUR** promet d'employer ladite somme au paiement du prix d'acquisition de la présente vente afin que le PRETEUR bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévus par l'article 2374, 2° du Code civil.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

SURETE ET GARANTIE

La garantie constatée ci-après ne préjudice en aucune manière aux droits et actions du **PRETEUR** et elle n'affecte et ne pourra affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties, réelles ou personnelles qui ont été ou pourront être contractées ou fournies soit par l'**EMPRUNTEUR**, soit par tout tiers, mais elle s'y ajoute.

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le BIEN du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés soit DEUX CENT NEUF MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES (209 347,53 EUR) en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires estimés à 20%.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

Etant ici précisé que le **PRETEUR** a donné son accord pour qu'il ne soit pas inscrit d'hypothèque conventionnelle complémentaire pour garantir le surplus du prêt.

Sont comprises dans le privilège :

- toutes les parties des immeubles dont s'agit, et notamment toutes constructions même si elles n'ont pas été spécialement indiquées dans la désignation qui précède,
- toutes dépendances desdits immeubles sans aucune exception ou réserve et, notamment, tous immeubles par destination, en particulier, tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination,
- toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourront y être faites.

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, (calculée en tenant compte de l'option report de 24 mois), soit le 5 novembre 2048.

RANG DE L'INSCRIPTION

La garantie sera inscrite en PREMIER rang et sans concours.

DETERMINATION DE LA CONTRIBUTION DES ACQUEREURS AU FINANCEMENT

Les acquéreurs détaillent leurs apports, leurs obligations aux charges vis-à-vis des créanciers et fixent leurs contributions respectives à celles-ci et ce afin d'établir si

nécessaire, lors de la liquidation de l'indivision qui s'effectuera au moment de la vente ou du partage du bien, l'existence de créances liées à un excès de contribution.

Ils déclarent que les quotités d'acquisition ont été calculées tenant compte du coût global de l'opération et de la prise en charge de chacun quant à son financement, ainsi qu'il est détaillé ci-après.

COUT ET FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	210.000,00 eur
Montant des travaux à effectuer	00,00 eur
Frais de la vente	16.300,00 eur
Frais de prêt	1.210,00 eur
Frais de négociation	<u>10.290,00 eur</u>
Ensemble	237.800,00 eur
 FINANCEMENT	
Fonds personnels	28.452,47 eur
Fonds empruntés	<u>209.347,53 eur</u>
Ensemble	<u>237.800,00 eur</u>

PRISE EN CHARGE DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Fonds personnels

Les ACQUEREURS déclarent avoir financé le bien au moyen de fonds personnels, savoir :

- à concurrence de 50,00% par Monsieur MANAV,
- à concurrence de 50,00% par Madame DONMEZ.

Fonds empruntés

Les fonds empruntés représentent une charge mensuelle en capital et intérêts, assurance comprise, de 904,55 pendant 25 années.

Les acquéreurs sont, au titre de l'obligation à la dette, solidaires de leur remboursement.

La prise en charge de ces remboursements sera assurée par eux de la façon suivante : Monsieur MANAV à concurrence de 50,00% et Madame DONMEZ à concurrence de 50,00%.

Cette convention est inopposable au créancier compte tenu de la solidarité rappelée ci-dessus.

S'il est dérogé à cette convention de répartition, il en sera tenu compte au jour de la liquidation de cette indivision, sous réserve d'en justifier à cette date.

L'assurance décès-invalidité, dans la mesure où elle serait mise en œuvre, profitera en toute hypothèse à l'indivision et ne sera pas constitutive d'une créance.

RECAPITULATIF DE L'EFFORT RESPECTIF DE FINANCEMENT

	Acquéreur 1	Acquéreur 2	total
Apport personnel	14226,23€	14226,24€	28452,47€
Prêt	104673,77€	104673,76€	209347,53€
Total	118900€	118900€	237800€
Soit en proportion du coût de l'opération	50%	50%	100 %

PRISE EN CHARGE D'UN FINANCEMENT EXTERIEUR ULTERIEUR

En cas de financement extérieur ultérieur pour des travaux, il est conseillé aux acquéreurs d'établir également une convention de ce type afin de prévenir toute difficulté lors de la liquidation de l'indivision. A défaut le financement sera présumé proportionnel aux quotités acquises.

PRISE EN CHARGE D'UN FINANCEMENT PERSONNEL ULTERIEUR

Si l'un des indivisaires améliore l'état du bien indivis, ou si l'indivision retire un profit des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble réalisées par l'un des indivisaires seul, ou pour un montant supérieur à sa part dans l'immeuble, il lui en sera tenu compte conformément aux dispositions de l'article 815-13 du Code civil.

INDUSTRIE PERSONNELLE

Il est fait observer que l'industrie personnelle des acquéreurs (leur travail) et celle de leurs ayants droit dans les travaux effectués, qu'ils soient d'entretien ou non, ne seront ni cause de créance ni cause d'indemnité.

VIE COURANTE

Les dépenses d'entretien, les charges courantes, les assurances, les impôts locaux, taxes et autres directement liés à l'usage de l'immeuble, seront supportés, au titre de l'obligation à la dette, par les acquéreurs sous la même proportionnalité que leurs droits de propriété, sauf à tenir compte de la solidarité en matière fiscale. Il sera tenu compte de la contribution effective de chacun d'entre eux lors de la liquidation de l'indivision, à charge pour le demandeur d'en justifier.

REPARTITION LORS DE LA REVENTE

Il conviendra de distinguer si les sommes empruntées lors de l'acquisition seront ou non remboursées au moment de la revente.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition sont remboursées

La proportion de propriété telle qu'arrêtée entre les indivisaires aux présentes sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente, sous réserve de l'apurement des comptes pouvant exister entre eux.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition ne sont pas remboursées

Avant toute répartition entre les indivisaires, seront prélevés sur le prix de vente : l'impôt sur la plus-value éventuelle, les impôts locaux et taxes exigibles ou à valoir, le solde des sommes empruntées, en capital, intérêts et accessoires, ainsi que les charges de toutes sortes exigibles ou estimées liées au bien indivis et à son utilisation, en ce compris le cas échéant les frais attachés à la radiation des inscriptions.

Le reliquat du prix sera ensuite réparti de la manière suivante.

Chaque indivisaire se verra attribuer une quote-part sur le disponible du prix de revente qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global, selon la formule suivante :

Solde du prix multiplié par Apports personnels + montant des mensualités pris à sa charge divisé par le Total des apports + total des mensualités réglées.

REPARTITION LORS DU PARTAGE

Il conviendra là aussi de distinguer si les sommes empruntées lors de l'acquisition seront ou non remboursées au moment du partage.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition sont remboursées

La proportion de propriété telle qu'arrêtée entre les indivisaires aux présentes sera celle qui sera utilisée par rapport à la valeur du bien au jour du partage pour

déterminer la soulte, sous réserve de l'apurement des comptes pouvant exister entre eux.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition ne sont pas remboursées

Avant toute répartition entre les indivisaires, les impôts locaux et taxes exigibles ou à valoir, le solde des sommes empruntées, en capital, intérêts et accessoires, ainsi que les charges de toutes sortes exigibles ou estimées liées au bien indivis et à son utilisation, seront déduits de la valeur du bien indivis au jour de ce partage, en ce compris le cas échéant les frais attachés à la radiation des inscriptions si l'attributaire venait à ne pas reprendre le prêt.

La soulte sera déterminée de la manière suivante.

Chaque indivisaire se verra déterminer sa quote-part sur la valeur du bien indivis qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global, selon la formule suivante :

Valeur nette du bien indivis multipliée par Apports personnels + montant des mensualités pris à sa charge divisée par le Total des apports + total des mensualités réglées.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Attestation de propriété suivant le décès de Mme BOURCELIER née GAUBE DUBEROS suivant acte reçu par Maître Franck BARON, notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS (Vendée) le 27 avril 2009 pour une valeur de cent soixante mille euros (160.000,00 eur) pour la moitié dépendant de la succession.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON, le 27 mai 2009 volume 2009P, numéro 4467.

Attestation de propriété suivant le décès de M. Norbert BOURCELIER suivant acte reçu par Maître Pierre CHAMBRY, notaire à MALAKOFF le 5 décembre 2013 pour une valeur de cent vingt-deux mille cinq cents euros (122.500,00 eur) pour la moitié dépendant de la succession.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON, le 23 décembre 2013 volume 2013P, numéro 10201.

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

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Norbert BOURCELIER, domicilié en son vivant MAREUIL SUR LAY DISSAIS, décédé le 5 juin 2013. L'acte de notoriété a été reçu par Maître CHAMBRY, notaire à MALAKOFF (92240), le 26 juillet 2013. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent vingt-deux mille cinq cents euros (122.500,00 eur) pour la moitié dépendant de la succession.
- Madame Jeanne BOURCELIER née GAUBE DUBEROS domiciliée en son vivant à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, décédée le 12 septembre 2008. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Franck BARON, notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, le 27 avril 2009. La valeur portée dans la déclaration de

succession en suite de son décès est de cent soixante mille euros (160.000,00 eur) pour la moitié dépendant de la succession.

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

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

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

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

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

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

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

DOMICILE FISCAL

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

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

Madame Danièle BOURCELIER dépend actuellement du centre des finances publiques de CERGY-PONTOISE CEDEX - 2 AVENUE BERNARD HIRSCH CS 20106 - 95093 CERGY-PONTOISE CEDEX.

Madame Christiane BOURCELIER dépend actuellement du centre des finances publiques de PLAISIR CEDEX - 17 RUE DES FRERES LUMIERE BP15 - 78373 PLAISIR CEDEX.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	9 450,00
210 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	2 520,00
210 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	224,00
9 450,00			
TOTAL			12 194,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État 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	210.000,00	0,10%	210,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à MAREUIL SUR LAY DISSAIS (Vendée) du 26 juin 2020.

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.

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 26 juin 2020.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal.

Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 22 octobre 2020 par courriel aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le **PRETEUR** et l'**EMPRUNTEUR** déclarent être liés par une offre de prêt conforme aux dispositions des articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation, qui a été adressée à l'**EMPRUNTEUR**, en date du 30 septembre 2020 et acceptée et signée de manière dématérialisée par l'**EMPRUNTEUR** en date du 11 octobre 2020 après avoir respecté le délai légal imposé par les articles L312-7 et suivants.

Demeureront annexées aux présentes les copies des documents suivants :

- L'offre de prêt contenant les conditions particulières et les conditions générales du prêt et le cas échéant ses conditions spécifiques ;
- Tableau d'amortissement ;
- Bulletin individuel de demande d'adhésion à l'assurance des personnes assurées.

DECLARATION RELATIVE A L'OFFRE

L'EMPRUNTEUR déclare que les conditions du présent crédit correspondent à l'offre qu'il a reçue du **PRETEUR** et acceptée après avoir respecté le délai de réflexion de dix jours. Les parties en réitèrent les termes aux présentes.

En cas de discordance entre l'offre de prêt et le présent acte, il sera uniquement fait référence à l'offre ci-annexée.

CONDITIONS PARTICULIERES

Objet

L'EMPRUNTEUR s'oblige à affecter exclusivement le montant du présent prêt à l'objet mentionné dans l'offre de prêt ci-dessus visée.

Période d'utilisation du prêt

Le prêt sera mis à disposition de **L'EMPRUNTEUR** en intégralité ce jour par la comptabilité de son Notaire.

Conditions et modalités de remboursement du Prêt :

- Nombre de mensualités de remboursement : 300 + 24 mois d'option report éventuel
- Montant des mensualités sans assurance : HUIT CENT QUATORZE EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (814,18 EUR)
- Montant des mensualités avec assurance : NEUF CENT QUATRE EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (904,55 EUR)
- Rang de la garantie : 1er rang et sans concurrence.
- Frais de dossier : TROIS CENT CINQUANTE EUROS ET TROIS CENTIMES (350,03 EUR)

Assurance personne physique :

Adhésion au contrat groupe de la CAISSE NATIONAL DE PREVOYANCE par l'UNION NATIONNALE DES CAISSES D'EPARGNE du PRETEUR

L'EMPRUNTEUR déclare avoir pris connaissance des conditions d'assurance qui lui sont applicables à la suite de l'acceptation de son adhésion au contrat d'assurance groupe contracté auprès de la CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE par l'UNION NATIONNALE DES CAISSES D'EPARGNE, qui est intervenue au plus tard lors de l'offre de prêt par la Caisse d'Epargne, ainsi que son représentant l'atteste.

L'option et la quotité choisies par les assurés correspondant aux besoins qu'ils ont exprimés lors de la souscription et sont précisés dans le bulletin individuel de demande d'adhésion à l'assurance dont un exemplaire est ci-annexé aux présentes.

Frais

Les frais de dossier mentionnés dans l'offre de prêt sont prélevés dans les conditions fixées par celle-ci sur le compte de prélèvement de **L'EMPRUNTEUR**.

Les coûts de prise des garanties au profit du **PRETEUR** incombent à **L'EMPRUNTEUR** de même que ceux de procuration éventuelle et de mainlevée hypothécaire.

Taux annuel effectif global :

En conformité avec l'article L314-1 du Code de la Consommation, le taux effectif global du prêt tenu des intérêts, frais, commissions et accessoires, est de 2,10 % l'an, soit un taux de période de 0,175%, pour une période unitaire d'un (1) mois.

Disposition particulière

Par dérogation aux conditions générales des prêts immobiliers aux particuliers, en cas de remboursement anticipé non financé par un prêt bancaire à la concurrence, exonération totale de 'indemnité prévue au contrat.

Il sera demandé de produire une copie de la présente offre de prêt pour toute demande de décompte.

CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de l'offre de prêt qui a été acceptée, sont annexées aux présentes.

Le présent prêt a lieu sous les stipulations des présentes, sous le bénéfice des garanties prévues et, en outre :

- Sous les diverses conditions générales et particulières énoncées dans l'offre de prêt dont une copie demeure annexée aux présentes ;
- et le cas échéant sous les conditions spécifiques contenues dans l'offre de prêt.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir parfaite connaissance de ces documents dont un exemplaire lui a été remis, par la lecture qu'il en a prise.

L'EMPRUNTEUR s'oblige, à exécuter toutes les clauses des conditions générales et particulières qui y sont prévues, sous peine de résolution et d'exigibilité immédiate des sommes prêtées, conformément aux stipulations qu'elles contiennent, et notamment :

- à rembourser par anticipation les sommes qui pourraient être dues au **PRETEUR**, en cas de survenance de l'une quelconque des causes d'exigibilité anticipée du prêt et notamment au cas où les suretés promises ne seraient pas effectivement constituées au rang convenu ;

- et à payer en plus du principal du présent prêt et des frais et intérêts convenus, les intérêts de retard, les indemnités de retard et les frais de poursuite et accessoires divers.

Le remboursement s'effectuera par prélèvement d'office sur le compte bancaire mentionné dans l'offre, ainsi que **l'EMPRUNTEUR** y consent expressément.

ASSURANCE DU OU DES BIENS

Sauf dans le cas où une assurance est rendue obligatoire par la réglementation, le **PRETEUR** recommande à **l'EMPRUNTEUR** de souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance le garantissant de tous dommages relativement aux BIENS. Dans l'hypothèse où **l'EMPRUNTEUR** souscrirait une telle assurance, le **PRETEUR** sera subrogé dans les droits de **l'EMPRUNTEUR** au titre de l'indemnité d'assurance. Dans l'hypothèse où **l'EMPRUNTEUR** ne souscrirait pas une telle assurance, le **PRETEUR** attire son attention sur les conséquences pouvant exister pour lui à raison de ce défaut d'assurance.

Le cas échéant, **l'EMPRUNTEUR** indique d'ores et déjà que le BIEN est assuré auprès de la compagnie d'assurance CAISSE D EPARGNE ILE DE FRANCE. Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité lui sera faite à la diligence du notaire rédacteur des présentes et aux frais de **l'EMPRUNTEUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EViction

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 relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUSSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 29 juillet 2020 et certifié à la date du 28 juillet 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Etant précisé que cet état a été prorogé.

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 ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe une servitude d'écoulement des eaux pluviales venant de la route départementale qui traverse la parcelle C 62, vendue aux présentes. Un plan de cette servitude est demeuré ci-annexé. Il est ici précisé qu'aucune convention de servitude n'a été publiée au service de la publicité foncière compétent et que le **VENDEUR** ne peut fournir à l'**ACQUEREUR** aucun document.

Le **VENDEUR** déclare que la parcelle C 62 est grevée d'une servitude aérienne moyenne tension, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-après relaté.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.

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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

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..

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, 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 fourniture.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

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

Pour compléter leur information sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil.

Article 815

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

Article 815-3

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

- 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;*
- 2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;*
- 3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;*
- 4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

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

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

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

Article 815-5-1

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

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

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

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

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

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

Article 815-14

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

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

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

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

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

Article 815-16

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

Article 815-17

« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exercent cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »

Article 815-18

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 28 juillet 2020, sous le numéro Cu 085 135 20 F0056.

Il en ressort notamment ce qui suit littéralement rapporté pour partie :

« Zonage : UB

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

(PT2) – Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

Le terrain est grevé des prescriptions d'urbanisme suivantes :

Elément de paysage – haie – à protéger au titre du L123-1-7 du Code de l'urbanisme

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

Voisinage d'infrastructure de transport terrestre – secteur affecté par le bruit – Rd 746 – 30 m

Zone d'assainissement collectif »

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

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

L'ACQUEREUR :

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

Arrêté d'alignement et numérotage

Un arrêté d'alignement et de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 28 juillet 2020. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble n'est pas frappé d'alignement et est situé 63 rue de la Boulaye.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiabil, fixée et payée comme en matière d'expropriation."

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques."

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 9 juillet 2020.

Par mention en date du 28 juillet 2020 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat 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
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux	3 ans

		bornes d'alimentation	
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
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble 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.

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par ARLIANE, ABL Diagnostic, 2 rue Clément Ader 85430 AUBIGNY le 25 juin 2020, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

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

Termites

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par ARLIANE susnommée le 25 juin 2020 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "**Absence d'indice**" d'**infestation de termites**.

Mérule

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

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

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

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

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par ARLIANE susnommée répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 25 juin 2020, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "*L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies*".

« Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- *Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.*
- *La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.*
- *Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.*

Informations complémentaires :

- *Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité »*

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

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi par ARLIANE susnommé le 30 avril 2015, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- **Consommation énergétique : 216 kWhep/m².an**
- **Emissions de gaz à effet de serre : 12 kg éqCO₂/m².an**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1585V1002295W

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

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâties situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouve en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

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

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Il est ici fait observer que l'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, auquel il n'est pas raccordé. Ce réseau a été mis en service.

L'ACQUEREUR est dûment informé qu'à compter de la date de mise en service, le raccordement à ce réseau collectif doit intervenir dans un délai de deux ans, en l'absence de prorogation émise par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes approuvé par le représentant de l'État dans le département.

En cas de non-respect de ces obligations, la commune ou la communauté de communes peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (L 1331-6 du Code de la santé publique). Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L 1331-1 à L 1331-7-1 du Code de la santé publique, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, pour garantir le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, le propriétaire de l'immeuble en assure l'entretien régulier et les vidange périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune ou la communauté de communes assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Cette obligation ne s'applique pas aux immeubles abandonnés raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole et faisant l'objet d'une convention entre la commune ou la communauté de communes et le propriétaire aux conditions visées à l'article L 1331-1-1 al 2 du Code de la santé publique, et qui doivent être démolis ou ne plus être utilisés.

À l'issue de ce contrôle, la commune ou la communauté de communes peut prescrire la réalisation de travaux devant être exécutés par le propriétaire dans un délai de quatre ans suivant sa notification (L 1331-1-1 du Code de la santé publique).

Aux termes des dispositions de l'article L 1331-5 du Code de la santé publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature existantes doivent être mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses mises hors service devaient être vidangés, désinfectés et comblés ou démolis.

Information

Par ailleurs, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Cette autorisation peut être subordonnée au paiement par l'auteur du déversement d'une participation aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de sa réception vaut rejet de celle-ci (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées. L'évacuation de ces eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence et ne pas être versée sur les fonds voisins et la voie publique.

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par le service compétent de la communauté de communes SUD VENDEE LITTORAL le 4 septembre 2020, annexé, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.

Les installations existantes sont considérées non conformes dans les cas suivants :

- Installations présentant des dangers pour la santé des personnes.
- Installations présentant un risque avéré de pollution de l'environnement.
- Installations incomplètes ou significativement sous-dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs.

Les points de non-conformité sont, en l'espèce, les suivants : "**AVIS NON CONFORME pour « Installation Incomplète »**".

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque.

Il déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de raccordement et mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Il est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou

équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

Un courrier de Monsieur le Maire de la commune de MAREUIL SUR LAY DISSAIS en date du 28 juillet 2020 rappelant l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les deux ans, soit avant le 28 juillet 2022, est demeuré ci-annexée.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisse et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait

être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

I. Décès de Mme Jeanne BOURCELIER :

Le **BIEN** a été recueilli dans la succession de :

Madame Jeanne GAUBE DUBEROS, demeurant à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, 63 rue de la Boulaye, née à ANGOULEME, le 19 septembre 1922 ; décédée à MAREUIL SUR LAY DISSAIS le 12 septembre 2008,

Laissant pour lui succéder :

a- Monsieur Norbert BOURCELIER, son époux lui survivant, ci-après nommé

b- Ses enfants :

1) Madame Danièle BOURCELIER

2) Madame Christiane LAURIERE née BOURCELIER

Toutes deux susnommées, ses deux seuls enfants issus de son union avec M. Norbert BOURCELIER, son époux lui survivant,

Héritiers ensemble pour le tout ou chacun pour moitié des droits et biens mobiliers et immobiliers composant sa succession, sauf les droits du conjoint survivant.

Ces qualités ainsi constatées par un acte de notoriété dressé par Maître Franck BARON notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, le 27 avril 2009.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Franck BARON notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS (VENDÉE) (VENDÉE), le 27 avril 2009.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON le 27 mai 2009, volume 2009P, numéro 4467.

II – Décès de M. Norbert BOURCELIER :

Le BIEN a été recueilli dans la succession de :

Monsieur Norbert René Jean BOURCELIER, demeurant à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, 63 rue de la Boulaye, né à CHAUMONT le 13 septembre 1922, décédé à LUCON le 5 juin 2013,

Laissant pour lui succéder :

3) Madame Danièle BOURCELIER

4) Madame Christiane LAURIERE née BOURCELIER

Toutes deux susnommées, ses deux seuls enfants issus de son union avec Mme Jeanne GAUBE DUBEROS, son épouse prédécédée, héritiers ensemble pour le tout ou chacun pour moitié des droits et biens mobiliers et immobiliers composant sa succession.

Ces qualités ainsi constatées par un acte de notoriété dressé par Maître Pierre CHAMBRY notaire à MALAKOFF, le 26 juillet 2013.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Pierre CHAMBRY notaire à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE), le 5 décembre 2013.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON le 23 décembre 2013, volume 2013P, numéro 10201.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN vendu aux présentes appartenait auparavant à M. et Mme Norbert BOURCELIER, pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de la communauté existant entre eux, de :

Le terrain :

1) Concernant la parcelle cadastrée section C numéro 62 :

De Madame Yvonne Eugénie Alexandrine Henriette GUICHETEAU, épouse de Monsieur Gaston GUIGNE, demeurant à BESSAY (Vendée), Moulin Bodin,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre BROCHARD, notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, le 1^{er} août 1975.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON (Vendée), le 18 septembre 1975, volume 4934, numéro 18.

2) Concernant la parcelle cadastrée section C numéro 63 :

De Monsieur Michel Lucien André et Madame Micheline Marguerite Georgette BASTIDE, son épouse, demeurant à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, route de Champ-Saint-Père.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre BROCHARD, notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS, le 3 novembre 1979.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON (Vendée), le 3 décembre 1979, volume 5836, numéro 19.

Les constructions :

Pour les avoir faites édifier sur ledit terrain depuis.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par PHILIPPE BROCHARD IMMOBILIER, 29 rue Hervé de Mareuil à MAREUIL SUR LAY DISSAIS titulaire d'un mandat donné par l'acquéreur sous le numéro 1876 en date du 25 juin 2020 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'acquéreur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (10.290,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Le PRETEUR a dispensé le notaire de délivrer dès à présent la copie exécutoire, se réservant la faculté de la requérir ultérieurement à ses frais.

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 qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 la mise en œuvre de 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.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

THEORIE DE L'IMPREVISION

Les parties déclarent :

- Que les dispositions du présent contrat ont été négociées directement entre elles de bonne foi, en respectant les dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil ;

- Qu'en application des dispositions de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de

l'autre ont été révélées ; ayant parfaite connaissance de ce que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation ;

- Qu'elles ont parfaite connaissance :

. Des dispositions de l'article 1186 du Code Civil modifié en vertu de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2, à caractère supplétif, savoir :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »

. De celles de l'article 1195 du Code Civil, à caractère supplétif :

Article 1195 Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

. De ce que le projet de loi de ratification de l'ordonnance du 10 février 2016 a été définitivement adopté le 11 avril 2018. Depuis le 1er octobre 2018 les dispositions de l'article 1195 du Code Civil ne sont plus applicables aux obligations qui résultent d'opérations sur les titres et les contrats financiers mentionnés aux I à III de l'article L 211-1 du Code monétaire et financier, compte tenu des termes de l'article D 211-1 A du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : à l'adresse du bien objet des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera : aux adresses indiquées en tête des présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, 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.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : office.notarial.lucon@notaires.fr .

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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.

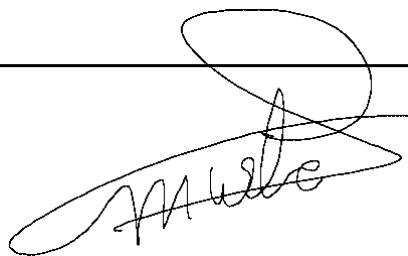
DONT ACTE sans renvoi

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 BOURCELIER
Danièle a signé
à sainte hermine
le 29 octobre 2020



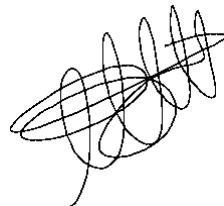
Mme BOURCELIER
Christiane a signé
à sainte hermine
le 29 octobre 2020



**M. MANAV Salih a
signé**
à sainte hermine
le 29 octobre 2020

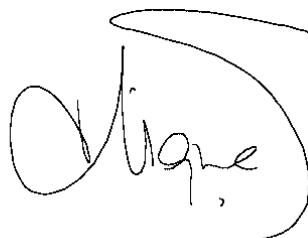


Mme DONMEZ
Jusline a signé
à sainte hermine
le 29 octobre 2020



Mme MIQUEL Fiona
représentant de la
société dénommée
CAISSE D'EPARGNE
ET DE PREVOYANCE
ILE DE FRANCE a
signé

à sainte hermine
le 29 octobre 2020



**et le notaire Me VEILLON
JEAN LUC a signé**

à sainte hermine
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT NEUF OCTOBRE

