

Mme. Sophie RUDOLPH, conseillère en fiscalité de la famille et une  
professionnelle d'Excel, nous a fait une présentation sur les stratégies pour faire face à la vente  
d'une partie d'un patrimoine familial. Les conseils pratiques et concrètes qu'elle a donné sont précieux.  
**VENTE EN COPROPRIÉTÉ**  
**VANDEL / ARNOUX BIBLINGER**

VENTE EN COPROPRIÉTÉ  
VANDEL / ARNOUX PIBLINGER

du 28 Juin 2005

Franck BRITON, Patrick REDON, Nicolas BRETECHER  
et leurs collaborateurs

vous remercient de la confiance que vous leur avez témoignée  
à l'occasion de cette affaire

Ils restent à votre entière disposition pour tous renseignements vous intéressant dans les domaines familiaux, fiscaux, etc....

DROIT de TIMBRE Payé sur Etat  
Autorisation du 4 Septembre 1986

2005 D N° JJ408

Volume : 2005 P N° 7293

Publié et enregistré le 25/07/2005 à la conservation des hypothèques de

LA ROCHE SUR YON

Droits : 7.384,00 EUR

Salaires : 151,00 EUR

TOTAL : 7.535,00 EUR

P | Le Conservateur des Hypothèques,  
Joel FRUNEAU

Reçu : Sept mille cinq cent trente-cinq Euros

  
P. RIOUAL

L'AN DEUX MILLE CINQ

Le VINGT HUIT JUIN

Maître Patrick REDON, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle 'Franck BRITON – Patrick REDON – Nicolas BRETÉCHER, Notaires Associés', titulaire d'un Office Notarial à SAINT HERBLAIN (Loire-Atlantique), 16 boulevard du Massacre, avec bureau annexe à SAINT ETIENNE DE MONTLUC (Loire-Atlantique), 11 boulevard du Général Leclerc, soussigné,

A REÇU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE.**

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR :

Monsieur Daniel VANDEL, ingénieur travaux, demeurant à 85180 LE CHATEAU D'OLONNE (Vendée) Village "Le Bois Saint Jean" 1 Impasse Beaudelaire De nationalité française né à 59127 WALINCOURT SELVIGNY (Nord) le 25 Novembre 1949

Veuf, non remarié, de Madame Marie-Paule Geneviève DURIEZ

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

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité ainsi déclaré.

Ci-après dénommé 'LE VENDEUR'.

#### ACQUEREUR :

Madame Andrée Josette Christiane PIBLINGER, Retraitée, épouse de Monsieur Paul André Henri Eugène ARNOU demeurant à 85400 LUCON (Vendée) 1 bis, allée Saint François

De nationalité française, née à LUCON (Vendée) le 20 Juin 1945

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu par Maître Patrick REDON Notaire à SAINT HERBLAIN (Loire-Atlantique) le 15 Avril 1991 préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE (Loire-Atlantique) le 03 Juin 1991 Ledit régime non modifié.

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

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

### PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Daniel VANDEL est ici présent.

Madame Andrée Josette Christiane PIBLINGER est ici présente.

### PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant contrat sous seing privé en date à LA ROCHE SUR YON du 17 mai 2005.

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, présenté le 20 mai 2005. En outre, il reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de sept (7) jours, ledit délai étant aujourd'hui expiré, et déclare n'avoir pas entendu exercer la faculté de rétractation permise par l'article précité du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, ledit acte n'ayant subi aucune modification depuis la signature de l'avant-contrat susvisé, il n'y a pas lieu d'appliquer à nouveau au présent acte les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier non professionnel.

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

### VENTE

Par les présentes, le VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte.

### DESIGNATION

Sur la commune de LA ROCHE SUR YON (Vendée) 49 et 51 rue Marcellin Berthelot.

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "le Raphaël"

Cadastré sous les références suivantes :

- section : AL, numéro : 287, lieudit : 49 rue Marcellin Berthelot, pour une contenance de : 09a 48ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

#### **LOT NUMERO SIX (6)**

Dans le Bâtiment I, au sous-sol, un GARAGE avec cellier ,

Et les trente deux/dix millièmes (32/10000èmes) des parties communes générales.

#### **LOT NUMERO DIX (10)**

Dans le Bâtiment I, au sous-sol, un GARAGE G10 ,

Et les trente deux/dix millièmes (32/10000èmes) des parties communes générales.

#### **LOT NUMERO TRENTÉ (30)**

Dans le Bâtiment I, au sous-sol, une CAVE ,

Et les neuf/dix millièmes (9/10000èmes) des parties communes générales.

**UN APPARTEMENT EN DUPLEX, situé Bâtiment IV, comprenant :**  
**Au second étage : hall d'entrée, séjour, salon, cuisine aménagée, bureau, toilettes**  
**Au troisième étage : deux chambres, salle de bains, toilettes.**

**L'ensemble formant les lots 72 - 105 et 107. Ces lots sont décrits dans le règlement de copropriété - état descriptif de division de l'ensemble immobilier, de la manière suivante :**

**LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72)**

Dans le Bâtiment IV, au second étage, un appartement comprenant : hall d'entrée, salle de bains, toilettes, cuisine, séjour, deux chambres dont l'une avec placard, deux balcons.

Et les trois cent soixante cinq/dix millièmes (365/10000èmes) des parties communes générales,

**LOT NUMERO CENT CINQ (105)**

Au troisième étage, un appartement comprenant : entrée, salle de bains, toilettes, cuisine, séjour, une chambre et deux balcons

Et les deux cent soixante douze/dix millièmes (272/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO CENT SEPT (107)**

Au troisième étage, une pièce.

Et les vingt/dix millièmes (20/10000èmes) des parties communes générales

Le tout représente les SIX CENT CINQUANTE-SEPT / DIX MILLIEMES (657/10.000èmes) de parties communes générales..

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

**GARANTIE DE SUPERFICIE**

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 Décembre 1996, le VENDEUR déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ce texte est la suivante : 98,86 m<sup>2</sup> pour les lots 72 - 105 et 107.

Le mesurage a été effectué, en conformité des dispositions du décret n°97-532 du 23 mai 1997, par la société C.R.D. Diagnostics Immobiliers ayant son siège social 4, impasse des Myosotis 85000 LA ROCHE SUR YON ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 17 mai 2005 demeuré annexé au présent acte.

Si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le VENDEUR, pourrait être amené, à la demande de L'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter de ce jour.

Le Notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété :

- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages

d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus ; leur superficie pouvant être indiquée n'est donc pas garantie.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

## **REFERENCES DE PUBLICATION**

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Dominique CADET, notaire à LA ROCHE SUR YON (85) le 28 janvier 1999 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 26 mars 1999, volume 1999 P, numéro 2972.

### **ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître CHANSON, notaire à LA ROCHE SUR YON (85), le 31 juillet 1984, publié à la conservation des hypothèques de LA ROCHE SUR YON, le 03 septembre 1984, volume 6880, numéro 1 (division en 89 lots)

Cet acte a fait l'objet d'un modificatif reçu par Maître CHANSON, notaire sus-nommé, 29 octobre 1984, publié à la conservation des hypothèques de LA ROCHE SUR YON, le 21 novembre 1984, volume 6921, numéro 5 (lot 51 supprimé et remplacé par les lots 90, 91, 92. Lot 53 supprimé et remplacé par les lots 93, 94, 95. Lot 57 supprimé et remplacé par les lots 96, 97, 98. Lot 63 supprimé et remplacé par les lots 99, 100, 101. Lot 65 supprimé et remplacé par les lots 102, 103, 104. Lot 74 supprimé et remplacé par les lots 105, 106 et 107).

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

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

### **PROPRIETE – JOUSSANCE**

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

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la perception des loyers, LE BIEN VENDU étant loué ainsi qu'il est dit au paragraphe 'Sur l'occupation du bien vendu'.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des conditions de cette location et se reconnaît subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à cet égard.

## PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (151.000,00 €)

Le prix ci-dessus stipulé s'appliquant :

- aux lots réunis 72, 105 et 107 concernés par les dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, à concurrence de 131.000 €uros.

- et aux lots 6 et 10 (garages) ; 30 (cave) à concurrence de 20.000 euros

## PAIEMENT DU PRIX

Sur cette somme, L'ACQUEREUR conserve entre ses mains le montant du dépôt de garantie dont il est ci-dessus parlé, soit la somme de 594,55 €uros.

De sorte que le surplus restant à payer se trouve ramené à la somme de 150.405,45 €uros.

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

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

## DONT QUITTANCE

## COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR réglera à titre d'honoraires de négociation à GESTRIM VENDEE 35 boulevard Aristide Briand - par suite d'un mandat régulier au sens de la loi n°70-9 du 2 Janvier 1970 et de son décret d'application du 20 Juillet 1972, la somme de NEUF MILLE TROIS CENTS EUROS 9.300,00 € toutes taxes comprises.

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

## DECLARATIONS FISCALES

### TAXATION DES PLUS-VALUES :

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

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de LA ROCHE SUR YON cité Travot.

- que L'IMMEUBLE vendu lui appartient pour l'avoir acquis de Mme Nicole VAUDIN et M. François LE BOMIN, suivant acte du 28 janvier 1999 moyennant un prix de 865.000 Francs soit la contre-valeur de 131.686,40 €uros

La plus value fera l'objet d'une déclaration qui sera déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier.

Cette déclaration ne sera pas accompagnée de paiement, après calcul, il n'existe pas d'impôt exigible.

### IMPOTS SUR LA MUTATION :

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

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par le prix de la présente vente, de CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS 151.000,00 €

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

### CALCUL DES DROITS

BASE TAXABLE 151.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
<b>Taxe Départementale</b>	<b>151.000 €</b>	<b>3,60%</b>	<b>5.436 €</b>
<b>Taxe Communale</b>	<b>151.000 €</b>	<b>1,20%</b>	<b>1.812 €</b>
<b>Prélèvement Etat</b>	<b>5.436 €</b>	<b>2,50%</b>	<b>136 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>7.384 €</b>

### MENTION DE CLOTURE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur 6 pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

### FIN DE PARTIE NORMALISEE

### DECLARATIONS DES PARTIES

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

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire (loi n° 85-98 du 25 janvier 1985);
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil (loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989).

Monsieur Daniel VANDEL déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité au sens et pour l'application de la loi n°99-944 du 15 Novembre 1999, et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné qu'en vertu de l'article 515-5 du Code civil, les biens, autres que les meubles meublants, dont les personnes engagées dans un pacte civil de solidarité deviennent propriétaires à titre onéreux postérieurement à la conclusion de ce pacte, sont présumés indivis par moitié si l'acte d'acquisition ou de souscription n'en dispose pas autrement.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile le VENDEUR et l'ACQUEREUR en leurs demeures respectives.

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Office du notaire soussigné.

### CHARGES ET CONDITIONS

LE BIEN sus-désigné est vendu à L'ACQUEREUR qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les charges et conditions définies aux présentes.

## CONDITIONS GENERALES

### **A LA CHARGE DU VENDEUR :**

LE VENDEUR :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le bien vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes ;
  - règlera au moyen du prix de la présente vente, l'intégralité des sommes restant dues tant aux créanciers inscrits qu'au syndicat des copropriétaires. Il rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions révélées par l'état hypothécaire sur formalité, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu aux présentes ;
  - indemnisera L'ACQUEREUR de tous frais extraordinaires de purge.
- Le tout de manière que LE BIEN vendu soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.
- acquittera la totalité de la taxe foncière de cette année, L'ACQUEREUR devant rembourser au VENDEUR le prorata de cette taxe pour la période courue de ce jour au 31 décembre prochain.

### **A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR :**

L'ACQUEREUR :

- prend LE BIEN vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :
  - . soit de l'état des bâtiments et des locaux vendus, vices de construction et autres, présence ou absence d'amiante ;
  - . soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous L'IMMEUBLE, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
  - souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.
  - acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit BIEN peut et pourra être assujetti.
  - acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit BIEN peut et pourra être assujetti ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.
  - paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, leurs suites et leurs conséquences, sous réserve de ce qui pourra être dit ultérieurement au cours des présentes.

### DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

### **SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE, L'ETAT ET LA CONFIGURATION DES BIENS VENDUS :**

- que le BIEN vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.

- que ledit BIEN n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales
- que la consistance du BIEN vendu n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

**SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :**

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescission, résolution, réquisition ou expropriation.
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur LE BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

**SUR LES SERVITUDES :**

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE :**

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

- que l'immeuble dont dépendent les biens objets des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L.235-15 du Code du travail, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros oeuvre achevé avant le 1er janvier 1996.
- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par l'article L.263-10 du même Code.

**SUR L'OCCUPATION DU BIEN VENDU ET SA SITUATION AU REGARD DES TEXTES EN VIGUEUR SUR LA PROTECTION DES OCCUPANTS DE LOCAUX D'HABITATION :**

- que LE BIEN vendu est loué à Monsieur Eric Yvon Emile BOURSERAU, suivant acte sous signatures privées signé à LA ROCHE SUR YON (sans date), pour une durée de trois ans à compter du 12 Janvier 2001 pour le terminer le dernier jour de 11 janvier 2004.

Ce bail n'a pas été renouvelé et s'est poursuivi par tacite reconduction pour une durée de trois ans à compter du 12 janvier 2004 jusqu'au 11 janvier 2007.

Ce bail est consenti moyennant un loyer annuel 7.134,61 €uros, payable mensuellement et d'avance le cinquième jour de chaque mois.

Le bail ci-dessus énoncé prévoit que le loyer actuel est indexé sur la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base est celui du second trimestre 2000 soit 1089,00.

Le bail prévoit que lors du paiement de chaque terme de loyer, le locataire verse une provision sur les charges de 137,20 €uros, devant faire l'objet d'une régularisation, chaque début d'année.

Ce bail n'a fait l'objet d'aucun avenant. En dehors de ce bail le VENDEUR déclare n'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis de son locataire.

Lors de l'entrée dans les lieux, le locataire a versé un dépôt de garantie fixé à un mois de loyer, soit 594,55 Euros.

A ce jour, et depuis la dernière révision intervenue le 12 janvier 2005, le montant du loyer mensuel est de : 676,08 Euros

La provision sur charges mensuelles est de : 137,20 euros

#### Comptes de jouissance entre le vendeur et l'acquéreur :

Les comptes sont arrêtés au jour de la vente, le loyer étant payable d'avance.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent avoir entre eux apuré et réglé définitivement à ce jour les comptes relatifs à ce loyer et ces charges, soit la somme de 54,22 Euros due par le VENDEUR à l'ACQUEREUR.

Le vendeur et l'acquéreur se donnent en conséquence mutuellement toutes décharges et s'interdisent à l'avenir toute réclamation et tout recours l'un contre l'autre à ce sujet.

Le vendeur subroge expressément l'acquéreur, qui accepte, dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à l'encontre de son locataire, même si leur cause est antérieure à ce jour.

La présente vente sera notifiée au locataire en vertu de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Les parties chargent expressément le notaire soussigné d'effectuer cette notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; elle devra indiquer, outre la subrogation ci-dessus : le nom et le domicile de l'acquéreur, le lieu où le loyer devra être payé à l'avenir. À ce sujet, l'acquéreur déclare que les paiements devront être effectués à son domicile 1bis, Allée Saint François à Luçon.

- que le droit de préemption institué par l'article 10 modifié de la loi du 31 décembre 1975 ne peut s'exercer; la présente vente ne constituant pas la première mutation du bien vendu depuis la division de l'immeuble dont il dépend, ainsi qu'il résulte de l'origine de propriété contenue au présent acte.

#### **SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE :**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002.

##### - En ce qui concerne les parties privatives

que les recherches entreprises dans les parties privatives conformément à l'article 10-1 dudit décret n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits mentionnés à l'annexe du décret, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par la société C.R.D. Diagnostics Immobiliers, sus-nommé, le 17 mai 2005 demeuré ci-annexé après mention.

##### - En ce qui concerne les parties communes :

Que les recherches entreprises n'ont pas révélé la présence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par CETE APAVE de l'Ouest, le 18 juin 1999 demeuré ci-annexé après mention.

Qu'il n'est pas en possession du constat précisant la présence ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret du 7 février 1996, conformément à l'article 10-1 dudit décret modifié ; or cette recherche doit être diligentée par le syndic avant le délai légal pour constituer le dossier technique 'Amiante' défini à l'article 10-3 dudit décret. Le VENDEUR reconnaît avoir été informé que ledit décret prévoit, que les personnes physiques n'ayant pas satisfait à leurs obligations de recherche, de contrôle ou de réparation avant la date limite prévue par ledit décret, sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

L'ACQUEREUR déclare, en conséquence, vouloir faire son affaire personnelle de l'application éventuelle de cette sanction.

Que le dossier technique amiante et la fiche récapitulative de ce dossier visés à l'article 10-1 dudit décret, et devant être établis au plus tard le 31 décembre 2005, n'ont pas encore été constitués.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 10-6 du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 ci-dessus visé ayant fait l'objet de l'arrêté du 2 décembre 2002 énonce qu'à compter du 1er janvier 2003, le contrôleur technique ou le technicien de la construction doit avoir obtenu une *attestation de compétence justifiant de sa capacité à effectuer les missions décrites audit décret. Cette attestation de compétence est délivrée à l'issu d'une formation et d'un contrôle de capacité, par des organismes dispensant une formation certifiée.*

A cet égard, il est précisé que la société C.R.D. Diagnostics Immobiliers, surnommé a obtenu, l'attestation de compétence conformément à l'arrêté ci-dessus visé.

#### **SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, mais qu'il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-5 du Code de la Santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1947.

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

#### **ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES**

L'ACQUEREUR prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, et tous vices cachés.

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

En application de l'article 8 de la loi précitée un état parasitaire établi par la société CRD Diagnostics Immobiliers, sus-nommée, en date du 17 mai 2005, soit depuis moins de trois mois, ne révélant aucune présence de termites dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé après mention.

#### **A.N.A.H :**

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

## URBANISME

## **ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS :**

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

- note de renseignements d'urbanisme en date du 21juin 2005 délivrée par la mairie de LA ROCHE SUR YON, le juin 2005 de laquelle il résulte notamment ce qui suit, littéralement retranscrit :

## A – DROIT DE PREEMPTION BENEFICIAIRE DU DROIT DE PREEMPTION

## B- NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

*Dans le cas où le terrain est soumis à plusieurs réglementations, les dispositions les plus restrictives sont applicables.*

## *Règles générales d'urbanisme (R.N.U.).*

*Plan d'occupation des Sols révisé et approuvé par délibération du C.M. en date du 27 juin 2001 modifié le 15/04/03, le 25/06/03, le 04/02/04 et le 25/05/05*

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

*Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.*

Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome des Ajoncs, alt : 151 m

NGF

## *D – OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN*

Néant

## *E – OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES*

*Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être infestée par les termites de Saintonge. Des précautions devront être prises pour éviter leur propagation (arrêté 04-DDE-273)*

*Conformément à l'arrêté préfectoral 04-DAS-870 la Commune de la Roche sur Yon est classée zone à risque d'exposition au plomb. Tout bâtiment construit avec le 1<sup>er</sup> janvier 1948 fera l'objet d'un état des risques liés au plomb.*

*L'amiante : nouvelles obligations pour les propriétaires. Voir décret n°2003-461 du 21 mai 2003 relatif à certaines dispositions réglementaires du Code de la Santé Publique.*

*Pour information : le terrain se trouve dans un secteur situé au voisinage d'une voie affectée par le bruit, classée en catégorie 3. Des prescriptions particulières d'isolation acoustique seront à prendre en compte conformément aux articles R 111-4-1 et L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.*

- certificat de numérotage délivré par la mairie de la commune de l'IMMEUBLE vendu en date du 21 juin 2005, duquel il résulte notamment que cette copropriété est numérotée : 49 rue Marcellin Berthelot.

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

- comme constituant un seul local à usage d'habitation professionnel ou mixte et ses locaux accessoires, ou un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus,

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

### LOGEMENT DECENT

Le notaire soussigné avertit l'ACQUEREUR qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition gratuite. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

### REMISE DE TITRES

Il a été remis à L'ACQUEREUR qui le reconnaît et en donne décharge au VENDEUR :

- copie du règlement de copropriété avec état descriptif de division reçu par Maître CHANSON, notaire à LA ROCHE SUR YON (85), le 31 juillet 1984
- modificatif dudit règlement de copropriété reçu par Maître CHANSON, en date du 29 octobre 1984
- copie du bail d'habitation en cours et de l'état des lieux du 10 janvier 2001
- copie du procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2004
- copie de la Déclaration d'achèvement de travaux de l'ensemble immobilier du 02 mars 1986
- copie du certificat de conformité de la copropriété du 25 octobre 1989

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

### COPROPRIETE - CONVENTIONS

#### SYNDIC DE L'IMMEUBLE :

Le syndic actuel de l'immeuble est le cabinet MOREAU CAILLAUD IMMOBILIER, 57 rue du Président De Gaulle 85000 LA ROCHE SUR YON.

### **ETAT CONTENANT DIVERSES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIETE :**

Est demeuré annexé après visa par LE VENDEUR et L'ACQUEREUR, l'état contenant les informations prévues par l'article 5 nouveau du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété délivré par le Syndic à la date du 21 juin 2005

### **REPARTITION LEGALE DES CHARGES DE COPROPRIETE**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n°2004-479 du 27 mai 2004.

Le notaire soussigné rappelle que la répartition légale des charges de copropriété entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR est la suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur.

- le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente. Mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndic.

Cependant il a été convenu, lors de la signature de l'avant-contrat de vente ce qui suit, littéralement retranscrit :

*« Cela rappelé, les parties conviennent qu'il sera fait application pure et simple des textes et que le paiement des provisions et dépenses afférentes à des travaux non compris dans le budget prévisionnel incombera à celui, vendeur ou acquéreur, qui sera copropriétaire au moment de l'exigibilité. »*

### **PROCEDURE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucune procédure en cours, le mettant en cause, ou mettant en cause le syndicat et des copropriétaires ou des tiers.

### **PRISE DE CONNAISSANCE DU CARNET D'ENTRETIEN – AVERTISSEMENT**

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de L'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic* ».

### **STATUT DE LA COPROPRIETE :**

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont il déclare avoir pris connaissance. Il reconnaît en avoir reçu une copie.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

du droit de  
ou mixte et  
ompris dans  
copropriété  
résulte des  
du droit de  
de l'article  
cat demeuré  
  
dispositions  
sur une pièce  
oins égale à  
m. La pièce  
oin cuisine,  
  
n, sauf une  
aire pourra  
du tribunal

écharge au  
n reçu par  
ON, en date

2001  
2004  
oïlier du 02

LE BIEN,  
oin, et sera

AILLAUD

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur VANDEL par suite de l'acquisition faite de :

Madame Nicole VAUDIN (née à NIORT (79), le 20.11.1946), divorcée et non remariée de M. Robert André ANTOINE, demeurant à LA ROCHE SUR YON 51, rue Marcellin Berthelot

Et Monsieur François Claude Marie Janick LE BOMIN, (né à ANGERS (49), le 19.07.1949), époux de Madame Martine Marie Agnès BESSON, demeurant "Domaine de Chantard" 83440 TOURRETTES

Suivant acte reçu par Maître Dominique CADET, notaire à LA ROCHE SUR YON (85) le 28 janvier 1999

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de HUIT CENT SOIXANTE CINQ MILLE FRANCS ( (865.000,00 FRS) ) payé comptant et quittancé dans l'acte sans deniers d'emprunt.

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

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 26 mars 1999, volume 1999 P, numéro 2972.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Une note contenant l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un certificat sommaire hors formalité délivré du chef Monsieur Daniel VANDEL, vendeur, et Madame Nicole VAUDIN et Monsieur François LE BOMIN, anciens propriétaires, révèle que LE BIEN vendu est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, mention ou saisie.

### **AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES**

Le notaire soussigné informe les parties, et plus spécialement :

#### **- LE VENDEUR :**

- Qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut former opposition au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé de ses charges.

- Que l'opposition régulière vaut, au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19.1 de la loi du 21 juillet 1994.

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

- De l'interdiction qui lui est faite par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation de transformer les locaux d'habitation à un autre usage, notamment leur transformation en meublé, ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de leur inobservation.

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

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

### POUVOIRS

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

### BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

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

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

### DONT ACTE

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

FAIT à LA ROCHE SUR YON 35, Boulevard Aristide Briand, les jour mois et an susdits.

Suivent les signatures : VANDEL – PIBLINGER ARNOU – REDON (ce dernier notaire).

Suit la teneur des annexes :