

12 Août 2011

VENTE

Par

Monsieur Mickaël GRELIER

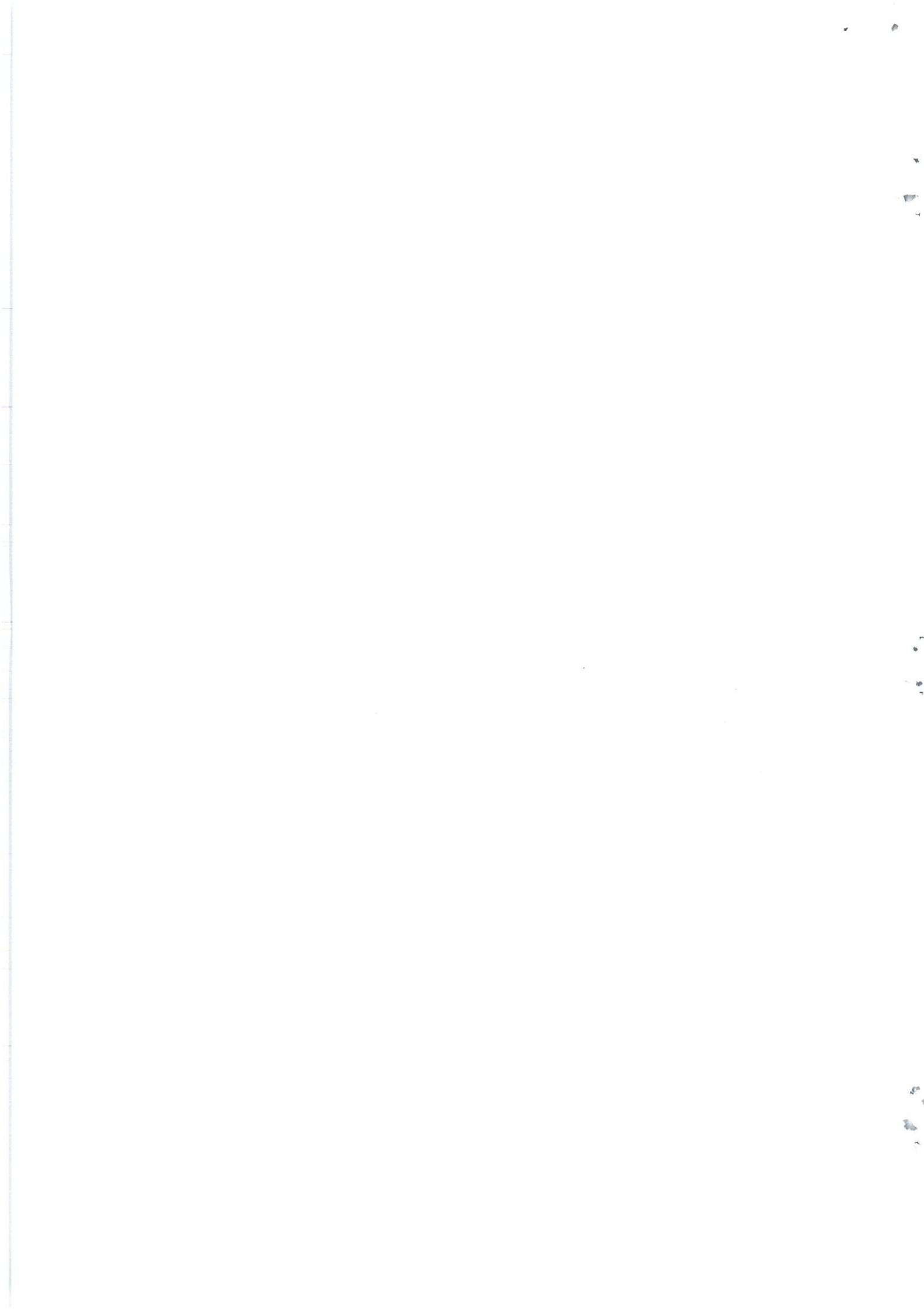
Et Mademoiselle PIN Elise

Au profit de

Monsieur et Madame BAIRRAS Luis

/ DJ /

20687101



2068711
Volume : 2011P

N° de répertoire :
N° 4851

Publié et enregistré le 07/10/2011
à la conservation des hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE

Droits :	6922 €
Salaires :	136 €
TOTAL:	7058 €
Conservateur des Hypothèques :	BRILLET Bernard

20687101

/DJ/

L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE DOUZE AOÛT

A LA TRANCHE-SUR-MER (Vendée), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Laurent TEFFAUD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Laurent TEFFAUD et Céline TEFFAUD, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LA TRANCHE-SUR-MER (Vendée), 106, boulevard des Vendéens, avec bureau annexe permanent à MOUTIERS LES MAUXFAITS,

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

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

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

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1°) Monsieur Mickaël Elie Jean GRELIER, commercial, demeurant à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (85580) 1 rue de la Raque,
Né à PARTHENAY (79200) le 14 février 1979,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Et Mademoiselle Elise Nicole Laure PIN, Assistante commerciale, demeurant à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (85580) 1 rue de la Raque,
Née à PARTHENAY (79200) le 7 janvier 1979,
Célibataire.
De nationalité française.



Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Mickaël **GRELIER VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Mademoiselle Elise **PIN VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

ACQUEREUR

Monsieur Luis Carlos **BAIRRAS**, chef de chantier, et Madame Maryse Odette Simone **GIROUX**, comptable, son épouse, demeurant ensemble à CHELLES (77500), 49 Avenue Pascal,

Nés savoir :

Monsieur **BAIRRAS** à ALFAIATES SABUGAL (PORTUGAL) le 25 juillet 1955,
Madame **GIROUX** à AUGER-SAINT-VINCENT (60800) le 3 janvier 1956,

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de ORMOY-VILLERS (60800), le 8 janvier 1977.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Luis **BAIRRAS** acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

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 redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

- Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Mickaël GRELIER est présent à l'acte.

- Mademoiselle Elise PIN est présente à l'acte.

- Monsieur et Madame Luis BAIRRAS sont présents à l'acte.

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 "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou 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 vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (VENDÉE) 85580 1 Rue de la Raque, lieudit "les glaireaux salés",

Une maison d'habitation comprenant une cuisine américaine aménagée et équipée, un séjour-salon, deux chambres, une salle d'eau, un WC, un garage.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
ZY	141	1, Rue de la Raque	00 ha 05 a 29 ca	

Le **BIEN** forme le lot numéro 16 du lotissement dénommé "Les Portes de la Mer".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le Maire de SAINT MICHEL EN L'HERM en date du 28 mars 2001, portant le numéro LT8525500EE001.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus-visé, a été déposé au rang des minutes de Maître LANNES Notaire à SAINT MICHEL EN L'HERM , le 11 août 2001, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE, le 8 octobre 2001, volume 2001P, numéro 4693.

Plan

L'assiette foncière de l'immeuble vendu figure sous teinte jaune au plan qui demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.



NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent TEFFAUD, Notaire à LA TRANCHE SUR MER le 29 octobre 2005 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de FONTENAY LE COMTE , le 25 novembre 2005 volume 2005P, numéro 6825.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'acquisition ci-dessus énoncé au paragraphe "Effet Relatif", il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

"...

RAPPEL DE SERVITUDE

Observation étant ici faite qu'aux termes de l'acte de vente du 24 novembre 2001 entre Monsieur et Madame SAUTEREAU et Monsieur CHARRON, vendeur aux présentes, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

“ ...

1°) Il résulte d'un acte reçu le 11 août 2001 par Maître LANNES, notaire soussigné contenant échange entre la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM et les consorts PERREAU , dont une copie est en cours de publication au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE, ce qui suit littéralement rapporté :

Les parties conviennent que les N°s 96,97,98, et 100 de la section ZY, sus-désignés, auront, à compter de ce jour, à titre réel et perpétuel, droit de passage en tous temps et à tous usages et exercices, canalisations et réseaux compris, sur le N° 99 de la section ZY, présentement cédé à la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM et que les N°s 97 et 98 auront même droit de passage sur ledit N° 100.

Il est en outre convenu que l'assiette de cette servitude résulte de l'arrêté de lotir n° LT8525500EE001 délivré le 28 mars 2001 par le Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM, et que ladite assiette devra être constamment laissée libre à la circulation, le stationnement ou tout dépôt quelconque étant interdit.

2°) Il résulte d'un acte reçu le 11 août 2001 par Maître LANNES, notaire soussigné, contenant échange entre la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM et Monsieur et Madame SAUTREAUX-GAUDIN, dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE, ce qui suit littéralement rapporté :

Les parties conviennent que le n° 106 de la section ZY, présentement cédé, et le n° 102 de ladite section, provenant de la division du n° 6 de la section ZY, ci-dessus relatée, et appartenant à Monsieur et Madame SAUREAU-GAUDIN, auront à compter de ce jour, à titre réel et perpétuel, droit de passage en tous temps et à tous usages et exercices, canalisations et réseaux compris, sur le n° 99 de la section ZY, appartenant à la commune de SAINT MICHEL EN L'HERM suivant acte reçu ce jour par Maître LANNES, notaire soussigné, dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE CIMTE en même temps que les présentes.

Il est en outre convenu que l'assiette de cette servitude résulte de l'arrêté de lotir n° LT8525500EE001 délivré le 28 mars 2001 par le Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM, et que ladite assiette devra être constamment laissée libre à la circulation, le stationnement ou tout dépôt quelconque étant interdit.

...

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée ZY n° 141 présentement vendue provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée ZY n° 102, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par la Société Civile Professionnelle SIAUDEAU/BOURGOIN, géomètres experts à LUCON.

..."

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :
Frais

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.

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUSSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encobremens quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT TRENTE SIX MILLE EUROS (136.000,00 EUR),

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a réglé le prix de vente comptant à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans autre réserve que celle de l'encaissement effectif des fonds.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

VENTILATION DU PRIX ENTRE LES VENDEURS

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs, moitié indivise chacun, soit la somme de 68.000,00 €.



PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de FONTENAY-COMTE.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

**Monsieur Mickaël GRELIER
Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent TEFFAUD, Notaire à LA TRANCHE SUR MER le 29 octobre 2005 pour une valeur de quatre-vingt dix huit mille cinq cents euros (98.500,00 eur).

Acte publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE , le 25 novembre 2005 volume 2005P, numéro 6825

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

Mademoiselle Elise PIN

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** aux termes du même acte que ci-dessus pour une valeur de quatre-vingt dix huit mille cinq cents euros (98.500,00 eur).

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Monsieur Mickaël GRELIER

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de LUCON 85400 14 place du Général Leclerc et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Mademoiselle Elise PIN

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de LUCON 85400 14 place du Général Leclerc et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

dans l'un établi par la partie vendeuse. 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 constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT TRENTE SIX MILLE EUROS (136.000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
136.000,00	x 3,80 %	=	5.168,00
136.000,00	x 1,20 %	=	1.632,00
5.168,00	x 2,37 %	=	122,00
		TOTAL	6.922,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation.

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à LUCON du 4 juin 2011, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

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

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 4 juin 2011 par l'Agence Immobilière MOURAT . Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

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

La décharge de remise en mains propres est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :



- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du **BIEN** afin d'être libéré du contrat.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

- Subroge l'**ACQUEREUR** dans le bénéfice des garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du Code civil en ce que ces garanties peuvent encore bénéficier au **BIEN** vendu compte tenu du délai fixé par l'article 1792-4-1 du Code civil. Il est précisé que l'immeuble objet de la présente vente a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré le 16 janvier 2002.
- d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 5 septembre 2002.
- d'un certificat de conformité délivré le 10 décembre 2004.

Le tout sans aucun recours, ainsi déclaré.

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

Article 1792

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

Article 1792-2

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

Article 1792-3

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

Article 1792-4-1

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

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du **VENDEUR** sauf à être subrogé dans le bénéfice des garanties prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil pour celles susceptibles d'être encore mises en jeu, pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu concernant les termites dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

Soit même de la surface du **BIEN** vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, 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**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier 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 de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement au **BIEN**, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **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.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescission, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de



préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'existence de travaux depuis dix ans :

- Que les travaux de construction de l'immeuble ont été effectués depuis moins de dix ans ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-dessous d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relatif aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enoncé des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé a été délivré le 16 juin 2011, sous le numéro CUa 085 255 11 F0026.

De ce certificat, il résulte ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

"...

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 29/02/2008, modifié le 09/07/2009, modifié le 02/09/2010;

CERTIFIE

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme suivi.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables:

- art L.111-1-4, art. R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Zone et coefficient d'occupation des sols :

- zone UB :Le terrain est situé en zone inondable au titre de l'atlas des aléas de submersion marine en Vendée (SOGREAH – 2002)

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1^{er} et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913;

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 29 février 2008 au bénéfice de la commune.
..."

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions.

Alignement

Il résulte d'un courrier de la Mairie de SAINT MICHEL EN L'HERM en date du 30 juin 2011, demeuré ci-annexé après mention, ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

"..."

La parcelle cadastrée section ZY n°141 sise 1, rue de la Raque commune de SAINT MICHEL EN L'HERM, et appartenant à Monsieur GRELIER Mickaël n'est pas frappée d'alignement.

"..."

Numérotage

Il résulte d'un certificat de numérotage demeuré ci-annexé délivré par l'autorité compétente le 30 juin 2011, ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

"..."

Le Maire de la Commune de Saint Michel-en-l'Herm certifie que la propriété appartenant à Monsieur GRELIER Mickaël, cadastrée section ZY n°141 est numérotée 1, rue de la Raque.

"..."

Note de renseignements complémentaires

Une note de renseignements complémentaires demeurée ci-annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 1er juillet 2011. Il résulte de cette note ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

"..."

Zonage de la parcelle

UB

OUI

Zone de droit de préemption urbain non renforcé

NON

Zone de droit de préemption urbain renforcé

OUI

"..."

*Département soumis à la taxe départementale
d'espaces naturels sensibles*

OUI

"..."

Zone à risque d'exposition au plomb

OUI

Zone délimitée de lutte contre les termites

OUI

Coefficient d'occupation des sols

NON

"..."

Numérotation de la voirie : 1



..."

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

LOTISSEMENT - CONDITIONS PARTICULIERES

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant d'un arrêté de lotissement et, le cas échéant, d'arrêtés modificatifs et complémentaires de ce lotissement, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce lotissement et de ses éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR par qui que ce soit.

Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné tous renseignements concernant la jurisprudence développée actuellement devant les tribunaux à la fois de l'ordre civil et administratif pouvant dans certains cas aboutir à une décision ayant pour effet de proroger les règles de lotissement restant néanmoins applicables entre les co-lotis.

Il est ici précisé que, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément à l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme sauf si une majorité de co-lotis, statuant à la majorité calculée selon les dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles.

Ces dispositions ne concernent pas le cahier des charges, s'il existe, ce dernier étant de nature imprescriptible.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents susvisés par la copie qui lui a été remise dès avant les présentes, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au BIEN vendu.

Il est précisé en tant que de besoin qu'il n'a pas été établi de cahier des charges du lotissement.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les BIENS vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L211-4,c, du Code de l'urbanisme s'agissant de BIENS dont la construction a été achevée depuis moins de dix ans, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'achèvement des travaux faite le 5 septembre 2002, conformément aux dispositions des articles R 460-1 et suivants du Code précité.

En outre, les **BIENS** ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'alléiation d'un **BIEN** de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L211-4, dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE-CONFORMITE

Le permis de construire concernant le **BIEN** objet des présentes a été délivré le 16 janvier 2002 par la commune de SAINT MICHEL EN L'HERM sous le numéro PC8525501EB026.

La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 5 septembre 2002.

La conformité aux prescriptions du permis de construire a été délivrée le 10 décembre 2004.

Une copie des desdites pièces est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

Le **BIEN** objet des présentes étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

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

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

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

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

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

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

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

- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par



toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

a) Assurance Dommage-Ouvrage

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite.

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

Suivent les signatures du Vendeur et de l'Acquéreur

b) Assurance-Responsabilité :

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises et assureurs intervenus au titre de la garantie décennale qui ont participé aux travaux de construction sont les suivants :

- Entreprise de maçonnerie SARL SAUTREAU située 65, Rue du Bourdigal 85580 SAINT MICHEL EN L'HERM, ayant souscrit une assurance responsabilité décennale auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD, par contrat numéro 38585900065287,

- Entreprise Electricité générale (Daniel Petit) située 4, Rue de Gaulle 85580 SAINT MICHEL EN L'HERM, ayant souscrit une assurance responsabilité décennale auprès de la compagnie GROUPAMA, par contrat numéro 85255/626488/3228657/0001

- La SARL DAMBRON située Z.A SAINT MICHEL EN L'HERM (85580) pour la charpente et la menuiserie, ayant souscrit une assurance responsabilité décennale auprès de la compagnie MAAF ASSURANCES SA, par contrat numéro 185055890TMBP001

- Monsieur HOULBRECQUE Marc 34, Rue Alexander Fleming 85580 SAINT MICHEL EN L'HERM, pour la plomberie, ayant souscrit une assurance responsabilité décennale auprès de la compagnie MAAF ASSURANCES SA, par contrat numéro 017008465 H.

Une copie de ces attestations d'assurance est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

REGLES GENERALES

L'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement rapporté par extrait dispose, savoir :

"...

I – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

...

II. – En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

..."

ABSENCE D'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 cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

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

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

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement.

Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par la SAUR en date du 11 octobre 2005 dont le rapport est demeuré ci-annexé après mention.

Ce contrôle a établi la conformité de l'installation.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

Observation étant ici faite que ledit contrôle n'a pas été renouvelé, clui-ci n'étant pas obligatoire sur la commune de SAINT MICHEL EN L'HÉRM, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements complémentaires sus énoncée et annexée aux présentes après mention.



REGLEMENTATION SUR L'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.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, ainsi qu'il est dit ci-dessus et qu'il en est justifié par une copie dudit permis demeurée annexée aux présentes.

Par suite, les dispositions sus-visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

TERMITES

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

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du **BIEN** objet des présentes a été délivré par la Société e-maidiag, dont le siège est à LA ROCHE SUR YON , 4 impasse des Myosotis, Résidence Les Forges en date du 15 juin 2011 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il résulte de ce rapport, ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

"...

Conclusion sommaire : Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

..."

E- Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification

Néant

..."

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

Le coût de ce contrôle sera supporté par le vendeur qui s'y oblige expressément.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la Société e-maidiag susnommée le 23 décembre 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

De ce diagnostic il résulte ce qui suit littéralement rapporté par extrait:

"..."

Consommation conventionnelle : 313 kWhep/m2.an

Emission de gaz à effet de serre : estimation : 17 kg d'équivalent CO2 par m2 et par an.

<i>Consommations énergétiques :</i>	<i>Emission de gaz à effet de serre (GES)</i>
-------------------------------------	---

<i>Logement économe</i>	<i>Logement à faible émission de GES</i>		
<i>... 231 à 330 KWh ...</i>	<i>E- 313 ...</i>	<i>11 à 20 kg ...</i>	<i>C- 17</i>
<i>Logement énergivore</i>	<i>Logement à forte émission de GES</i>		

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

Le coût de ce diagnostic sera supporté par le vendeur qui s'y oblige expressément.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte du dossier communal d'information demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.



OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **VENDEUR** s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN** vendu, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1^{er} de la directive 75/442 de la commission européenne sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« *Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon* ».

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

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité "Modérée aléa 3" et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le **VENDEUR** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« *Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 27 juin 2011 et certifié à la date du 26 juin 2011 et prorogé le 3 août 2011 ne révèle aucune inscription.

Ce renseignement hypothécaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** appartient à Monsieur GRELIER et Mademoiselle PIN, à concurrence de chacun la moitié indivise, pour avoir été acquis par eux dans ces proportions, de:

Monsieur Philippe Yannick Jacques CHARRON, Chauffeur routier, demeurant à SAINT-MICHEL-EN-L'HERM (85580) 1, Rue de la Rague, célibataire, né à LA ROCHE SUR YON fraction de SAINT ANDRE D'ORNAY (85000) le 21 janvier 1976,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent TEFFAUD Notaire à LA TRANCHE SUR MER , le 29 octobre 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt dix huit mille cinq cents euros (98.500,00 eur) payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE , le 25 novembre 2005, volume 2005P, numéro 6825.



L'état délivré sur cette publication a révélé deux inscriptions de privilège de prêteur de deniers et une inscription d'hypothèque conventionnelle aujourd'hui sans objet par suite de la mainlevée effectuée.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence MOURAT IMMOBILIER à LUCON titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro A4585 en date du 17 mars 2011 .

L'**ACQUEREUR** reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

TITRES

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.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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.

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 convenu ; 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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette

fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Laurent TEFFAUD et Céline TEFFAUD, Notaires associés à LA TRANCHE-SUR-MER (Vendée), 106, boulevard des Vendéens. Téléphone : 02.51.30.32.40 Télécopie : 02.51.30.49.47 Courriel :laurent.teffaud@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur vingt et une pages

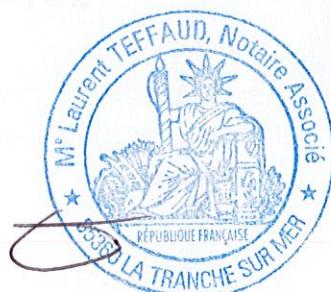
Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures de Mr GRELIER, Mlle PIN, Mr BAIRRAS, Mme BAIRRAS et Maître TEFFAUD Notaire soussigné.

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES :

- Copie de l'extrait d'acte de naissance de Mr GRELIER Mickaël, Mlle PIN Elise, Mme PELICANO-BAIRRAS Maryse et Mr BAIRRAS Luis et copie de l'acte de mariage des époux PELICANO BAIRRAS/GIROUX,
- Extrait du plan cadastral et plan de bornage,
- Remise en mains propres d'un compromis de vente,
- Certificat d'urbanisme,
- Courrier de la mairie quant à l'alignement,
- Certificat de numérotage,
- Réponse de la mairie quant aux renseignements d'urbanisme,
- Copie du permis de construire en date du 16 janvier 2002, de la déclaration d'achèvement de travaux du 5 septembre 2002 et du certificat de conformité du 10 décembre 2004,
- Copie des attestations d'assurance des entrepreneurs,
- Procès-verbal de contrôle du raccordement des immeubles au réseau public d'assainissement,
- Rapport de l'état parasitaire,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs,
- Etat des risques naturels et technologiques,
- Origine de propriété,
- Etat hypothécaire délivré par le bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE.



Département :
VENDEE

Commune :
SAINT-MICHEL-EN-L HERM

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Section : ZY
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/500
Date d'édition : 26/01/2010
(fuseau horaire de Paris)

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Fontenay le Comte
Place Marcel Henri B P 324
85206 Fontenay le Comte
tél. 02 51 50 30 10 -fax 02 51 50 30 18
cdif.fontenay-le-
comte@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

annexé à la minute d'un acte
Reçu par M^e TEFFAUD Notaire à
la TRANCHE SUR MER, le 12/08/11

A cadastral map showing property boundaries and roads. The map includes property numbers 116 through 151, roads labeled "Rue" and "Raue", and a yellow-shaded area labeled "Hab". A north arrow is present in the top left corner.

Commune de ST MICHEL EN L'HERM

LOTISSEMENT « LES PORTES DE LA MER »

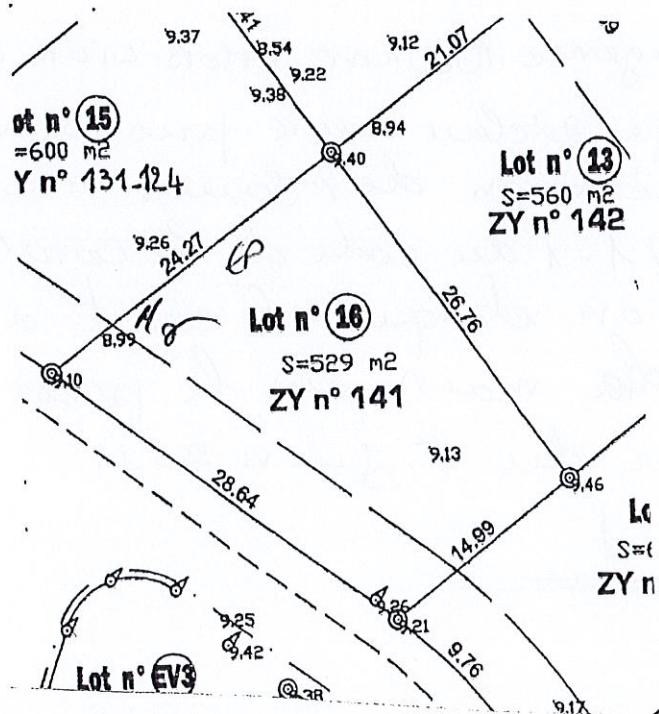
23

PLAN DE BORNAGE

échelle 1/500 ème

LOT n°16

Section ZY 141- Surface 529 m²



LEGENDE

- borne ancienne
- borne nouvelle
- ▲ borne pierre
- clou d'arpentage
- ◊ piquet
- clôture mur
- halé
- fosse

Accès au lot interdit
Zone non aedificandi
Limite de zone non aedificandi

23



gh

annexé à la minute d'un acte
Reçu par M^e TEFFAUD Notaire à
la TRANCHE SUR MER, le 12/08/11

5

"Remis par l'agence Mourat Immobilier.fr
à Luçon le 4 Juin 2011 - Je déclare
avoir pris connaissance qu'un délai de
retractation de 7 jours m'est accordé par
l'article L 271-1 du code de la construction
et de l'habitation et qui il court à
compter du lendemain de la date de remise
inscrire de ma main sur le présent acte
soit à compter du 5 Juin 2011.

- Remis par l'agence MOURAT IMMOBILIER à LUÇON le
4 Juin 2011 - Je déclare avoir pris connaissance qu'un
délai de retractation de 7 jours m'est accordé par
l'article L 271-1 du code de la construction et
de l'habitation et qui il court à compter du
lendemain de ma main sur le présent acte
soit à compter du 5 Juin 2011