

2007 D N° 12254

Volume : 2007 P N° 7357

Publié et enregistré le 13/12/2007 à la conservation des hypothèques de

FONTENAY LE COMTE

Droits : 1.035,00 EUR

Salaires : 173,00 EUR

Reçu : Mille deux cent huit Euros

TOTAL : 1.208,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Alain NOCQUET



10030802

MS/MCN/

**L'AN DEUX MILLE SEPT
Le SIX NOVEMBRE**

**A MAUZÉ SUR LE MIGNON (Deux-Sèvres), 24 Route de Prin, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Marc SEGALEN, Notaire à MAUZÉ SUR LE MIGNON (Deux-
Sèvres), 24 Route de Prin,**

A RECU LA PRESENTE VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR - :

La Société dénommée **SCI LA BELLE MAUZEENNE**, Société Civile Immobilière au capital de 1500 EUR, dont le siège est à CRAM CHABAN (17170), 4 Chemin de la Chagnée, identifiée au SIREN sous le numéro 444 530 075 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RCS LA ROCHELLE.

- ACQUEREUR - :

Monsieur Jean-Claude Henri **LAMBOLEY**, retraité, et Madame Christiane Geneviève **LECERF**, assistante maternelle, son épouse, demeurant ensemble à HERBLAY (95220), 54 Avenue de la Chesnaie,

Nés savoir :

Monsieur **LAMBOLEY** à LE THILLOT (88160) le 18 mai 1947,

Madame **LECERF** à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006) le 23 octobre 1947,

Mariés, Monsieur et Madame en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CLICHY (92110), le 18 décembre 1965.

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.

2

QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Jean-Claude **LAMBOLEY** acquièrent la toute propriété.

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 MAUZE SUR LE MIGNON du 9 juin 2007, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 13 juin 2007 et la première présentation a eu lieu le 14 juin 2007. 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 la première présentation.

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.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- 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, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables 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 ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI LA BELLE MAUZEENNE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Paul CADEAU, agissant en qualité de gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de l'article 10 des statuts.

- Monsieur et Madame Jean-Claude **LAMBOLEY** sont présents à l'acte.

2

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les **VENDEURS**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le **BIEN** ou les **BIENS** de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE

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

DESIGNATION

A SAINT-MICHEL-EN-L'HERM 85580 Route de la Dive,
Un pavillon, à usage d'habitation comprenant :
Une cuisine-séjour, un cellier, deux chambres, un bureau, une salle de bains,
wc.
Garage et Jardin.

Figurant au cadastre savoir :
- Section ZY, numéro 256, lieudit Route de la Dive, pour une superficie de six ares un centiare (00ha 06a 01ca).

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro dix neuf (19) du lotissement dénommé "Le Chenal" créé suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM le 24 novembre 2005. Les pièces du lotissement ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Benjamin BARATHON le 12 septembre 2006 publié au bureau des hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE le 19 octobre 2006 volume 2006P numéro 6031.

TEL ET AINSI que l'objet des présentes 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 toute 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 Benjamin BARATHON, Notaire à JARD SUR MER le 27 septembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE, le 19 octobre 2006 volume 2006P, numéro 6037.

2

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

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, 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 SOIXANTE TREIZE MILLE EUROS (173.000,00 EUR), Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : CENT QUARANTE QUATRE MILLE SIX CENT QUARANTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT TROIS CENTS (144.648,83 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : VINGT HUIT MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET DIX SEPT CENTS (28.351,17 EUR).

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant 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 réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Les parties déclarent que la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En effet :

Le **BIEN** vendu est achevé depuis moins de cinq ans, ainsi qu'il résulte du récépissé de la déclaration d'achèvement de travaux délivré par la Mairie de SAINT MICHEL EN L'HERM, le 30 octobre 2007.

Le **BIEN** vendu n'a fait l'objet depuis son achèvement d'aucune mutation au profit d'une personne n'ayant pas agi en qualité de marchand de biens.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR** conformément aux dispositions de l'article 285-2° du Code général des impôts, le **BIEN** étant dès avant ce jour dans le champ d'application de ladite taxe.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée sur Imprimé CA3 / CA4.

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

- Le prix de vente hors taxe des biens et droits immobiliers, soit : CENT QUARANTE QUATRE MILLE SIX CENT QUARANTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT TROIS CENTS (144.648,83 EUR).

DROITS

| | | | <u>Mt à payer</u> |
|--------------|----------|---|-------------------|
| 144.648,83 | x 0,60 % | = | 868,00 |
| 144.648,83 | x 0,10 % | = | 145,00 |
| 868,00 | x 2,50 % | = | 22,00 |
| TOTAL | | | 1.035,00 |

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle a acquis le **BIEN** vendu de la Société dénommée SOCIETE FINANCIERE ET DE PROMOTION IMMOBILIERE "SOFIPRIM" et la Société dénommée SOFI-SOCIETE FINANCIERE IMMOBILIERE, suivant acte reçu par Maître Benjamin BARATHON, Notaire à JARD SUR MER le 27 septembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY-LE-COMTE, le 19 octobre 2006 volume 2006P, numéro 6037. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de trente huit mille neuf cent douze euros et quatre-vingt cents (38.912,80 eur).
- Qu'elle est fiscalement transparente.
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du service des impôts de : LA ROCHELLE (17000) Avenue de Fétilly où elle est identifiée sous le numéro 444 530 075.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

2

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

Le plan de cette partie est le suivant :

TITRE I - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

TITRE II - ETAT SANITAIRE DU BIEN

TITRE III - URBANISME/CONSTRUCTION

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

TITRE I - CHARGES ET CONDITIONS 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.

- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, 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.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.


- 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.

- En sa qualité de maître d'ouvrages ou constructeur du BIEN vendu, est tenu à l'égard de l'ACQUEREUR des garanties prévues par les articles 1792 et suivant du Code civil pour celles de ces garanties susceptibles d'être encore mises en jeu compte tenu des délais fixés par l'article 2270 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 7 novembre 2006.

- d'une déclaration d'achèvement de travaux déposée le 30 octobre 2007.

Le tout sans aucun recours, ainsi déclaré par le VENDEUR.



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 2270

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.

BI 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 aucune autre garantie de la part du **VENDEUR** que les garanties dues par celui-ci en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil pour celles de ces garanties 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 notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux 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 du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

2

- 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 assujéti ; 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 émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

- 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.

TITRE II - ETAT SANITAIRE DU BIEN

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

ETAT PARASITAIRE

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

En conséquence, un rapport sur l'état parasitaire du **BIEN** objet des présentes a été délivré par la Société "CRD" dont le siège est à LA ROCHE SUR YON, 4 impasse des Myosotis, Résidence Les Forges, en date du 25 octobre 2007 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

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.

Mention éten ici faite que le terrain sur lequel a été édifié la construction objet des présentes a fait l'objet d'un traitement de sol anti-termites par arrosage, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Société SAPA, en date du 28 Février 2007, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

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, soit le 7 novembre 2006 sous le numéro PC8525506F0089 par la Mairie de SAINT-MICHEL-EN-L-HERM ainsi qu'il en est justifié par une copie dudit permis demeurée annexée aux présentes.

2

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.

TITRE III - URBANISME / CONSTRUCTION

DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le **VENDEUR**.

Droit de préemption 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.

Le **BIEN** entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L211-4,c, du Code de l'urbanisme :

- comme constituant un **BIEN** bâti dont la construction a été achevée depuis moins de dix ans, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'achèvement des travaux, 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'aliénation 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.

PERMIS DE CONSTRUIRE - ACHEVEMENT - CONFORMITE

- Le permis de construire concernant le **BIEN** objet des présentes a été délivré le 7 novembre 2006 par la Mairie de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM sous le numéro PC8525506F0089.

La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 30 octobre 2007.

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.

2

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

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

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

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

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus-visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

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.

Le **VENDEUR** de son côté reconnaît avoir été informé l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent expressément, et solidairement entre eux, avoir été informés de la non-souscription d'une assurance de dommages ouvrage, dès la signature du compromis (ainsi que l'atteste une reconnaissance de conseils donnés, en date du 9 juin 2007, demeurée annexée aux présentes après mention), et réitèrent sous la même solidarité leurs déclarations.

Pour que cette déclaration ne puisse être considérée comme une clause de style faite par eux sans qu'ils aient été en mesure d'en apprécier la portée et les conséquences, le Vendeur et l'Acquéreur ont signé immédiatement, à la demande de Maître Marc SEGALIN, notaire à MAUZE SUR LE MIGNON, après que celui-ci ait spécialement attiré leur attention sur l'importance de cette déclaration.

« SUIVENT LES SIGNATURES »

LOTISSEMENT

Le **BIEN** vendu constitue l'un des lots du lotissement dénommé "Le Chenal".

2

Ce lotissement a été autorisé par arrêté en date du 24 novembre 2005 délivré par Monsieur le Maire de SAINT-MICHEL-EN-L'HERM sous le numéro LT 8525505EE003.

Un cahier des charges fixant les règles de caractère contractuel du lotissement et les conditions générales des ventes ou locations dans le lotissement a été établi suivant acte sous seing privé.

Les statuts de l'association sous seing privé existant entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement ont été établis suivant acte sous seing privé.

Tout propriétaire de l'un des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association.

Une copie des statuts de l'association syndicale a été remise à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents sus visés, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au **BIEN** vendu.

CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION

Représentant de l'association :

Le représentant de l'association est :

Monsieur Daniel FIOLEAU 18 rue des Sables d'Or 85520 JARD-SUR-MER.

Etat contenant diverses informations sur l'association :

Est demeurée annexée après visa par le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** une note de renseignements relative à l'association contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :

Le **VENDEUR** réglera au représentant de l'association au moyen des fonds qui proviendront de la vente, la quote-part des charges due jusqu'au jour de l'entrée en jouissance en ce compris le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'**ACQUEREUR** supportant les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Avis de mutation - avertissement :

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours des présentes.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit d'huissier dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du **VENDEUR** et ce à la demande expresse de ce dernier, en indiquant la cause et le montant du ou des créances, et en faisant éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le **VENDEUR** a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

2

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

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 C.R.D. le 26 octobre 2007, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

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. »

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 8 octobre 2007 et certifié à la date du 9 octobre 2007 du chef de la SCI LA BELLE MAUZEENNE révèle une inscription d'hypothèque conventionnelle, en date du 23 mars 2007, volume 2007V, n° 961, au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE LUCON SUD VENDEE, en vertu d'un acte reçu par Me SEGALIN, notaire soussigné, du 9 février 2007, pour sûreté en principal de la somme de 110.000 Euros et celle de 22.000 euros pour frais et accessoires évalués au bordereau, effet jusqu'au 18 juillet 2010 .

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.

2

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

1°/Sur l'état du bien vendu :

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

2°/Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour sur le **BIEN** vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ce **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

3°/Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

4°/Situation locative :

Que le **BIEN** vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

Le **VENDEUR** déclare en outre, sous sa seule responsabilité, 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 relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient à la SCI LA BELLE MAUZEENNE, savoir :

Le terrain pour avoir été acquis de :

La Société dénommée SOCIETE FINANCIERE ET DE PROMOTION IMMOBILIERE « SOFIPRIM » SOCIETE PAR Actions au capital de 40.000 euros, ayant son siège social à 85520 JARD SUR MER 5VEND2E° 18 RUE DES Sables d'Or identifiée sous le numéro SIREN 344 985 155 RCS LA ROCHE SUR YON.

Et, la Société dénommée SOFI-SOCIETE FINANCIERE IMMOBILIERE Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000 euros ayant son siège social à 85400 LAIROUX (Vendée) La Touche au Blanc identifiée sous le numéro SIREN 479 332 819 RCS LAROCHE SUR YON.

Suivant acte reçu par Maître BARATHON Notaire à JARD SUR MER, le 27 septembre 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 38.912.80 euros TTC, stipulé payable à terme et au plus tard le 31 décembre 2006, et intégralement réglé à ce jour ainsi déclaré par le comparant.

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 19 septembre 2006, volume 2006P, numéro 6037.

L'état délivré sur cette publication n'a révélé aucune inscription du chef du vendeur.

Les constructions, pour avoir été édifiée depuis en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT MICHEL EN L'HERM le 7 novembre 2006.

2

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

Le **VENDEUR** déclare avoir acquitté la totalité de la taxe locale d'équipement exigible et de ses taxes annexes, ainsi qu'il en est justifié par la production du titre de recette.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, 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.

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, la communication, la recherche et le traitement auprès de l'office de données à caractère personnel vous concernant est obligatoire aux fins d'exercice de ses activités notariales (instruction du dossier, rédaction des actes, suivi avec le client, ...), comprenant la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités de l'office (par exemple, les services du cadastre, les SAFER, les services de l'état civil ou de l'urbanisme des mairies, le service central de l'état civil de Nantes, le livre foncier d'Alsace et de Lorraine, le minutier central des notaires, la caisse des dépôts et consignations, les banques concernées, les greffes, les juridictions et auxiliaires de justice), notamment aux conservations des hypothèques pour les actes soumis à publicité foncière et également l'alimentation de leurs traitements, comptables et fiscaux dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données a pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la réglementation du fait de ses activités notariales.

Cette communication est donc rendue obligatoire.

Certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilière, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

2

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes.

Les données à caractère personnel qui seront collectées seront traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous bénéficiez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial dénommé aux présentes via le correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur quinze pages.

Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

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

Cet acte rédigé sur :

- 15... Pages, contenant :
- ... Renvoi
 - ... Barres dans blancs
 - ... Lignes nulles
 - ... Chiffres nuls
 - ... Mots nuls

POUR COPIE AUTHENTIQUE
Délivrée et certifiée conforme à
l'original par M^e Marc SEGALEN,
Notaire à MAUZÉ-SUR-LE-MIGNON
(Deux-Sèvres).

