

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 19/04/2012
à la conservation des hypothèques de FONTENAY LE COMTE
Volume : 2012P Numéro : 1831

Droits : 3 461,00

Détails des droits :

Base : 68 000,00 Taux : 3,80 Montant droit : 2 584,00

Base : 2 584,00 Taux : 2,37 Montant droit : 61,00

Base : 68 000,00 Taux : 1,20 Montant droit : 816,00

Salaires : 68,00

Total : 3 529,00

Reçu : TROIS MILLE CINQ CENT VINGT NEUF EUROS

Le conservateur des hypothèques,

Alain REMY

Vente d'immeuble entier

BARRE/ FLEURY-BERNIER

du 28 mars 2012

M^r Dominique RONDEAU
NOTAIRE
55, Rue de la Gare
85490 BENET

L'AN DEUX MILLE DOUZE
Le VINGT HUIT MARS

Maître Dominique RONDEAU, Notaire à BENET (Vendée), 55, rue de la Gare, soussigné,

Avec la participation de Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, Notaire associé à FONTENAY LE COMTE (Vendée) 3 rue du Général Malet, assistant le vendeur

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Vincent William Guy BARRE , Responsable Recherche et Développement, époux de Madame Sabrina Véronique Isabelle DESDOITS demeurant à POUILLE (85570) 28 route de Sainte Hermine.

Né à BELFORT (90000) le 16 mars 1972.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Laurent MOMPERT notaire à FONTENAY LE COMTE (85200) le 15 septembre 2003 préalable à son union célébrée à la Mairie de LONGEVES (85200) le 4 octobre 2003.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

Ci-après dénommé 'LE VENDEUR'.

M^r Dominique RONDEAU
NOTAIRE
55, Rue de la Gare
85490 BENET

ACQUEREUR

Monsieur David Stéphane Christophe FLEURY, Technicien de maintenance,
demeurant à FONTENAY LE COMTE (85200) 16 rue des Granges, célibataire,
Né à FONTENAY LE COMTE (85200) le 4 décembre 1985.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Mademoiselle Adeline Gisèle Denise BERNIER, secrétaire polyvalente,
demeurant à FONTENAY LE COMTE (85200) 16 rue des Granges, célibataire,
Née à FONTENAY LE COMTE (85200) le 28 juillet 1985.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé(e)s 'L'ACQUEREUR', agissant solidairement entre eux.

AUTRE(S) INTERVENANT(S)

Preneur :

Monsieur Denis MARITEAU, agriculteur, époux de Madame Michèle Danièle
Andrée SIMON demeurant à MOUZEUIL SAINT MARTIN (85370) 15 rue
Coquillet.

Né à MOUZEUIL SAINT MARTIN (anciennement Saint Martin Sous Mouzeuil)
(85370) le 7 mai 1959.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à
défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de MOUZEUIL
SAINT MARTIN (85370) le 31 juillet 1999.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur Vincent BARRE est ici présent.

Monsieur David FLEURY est ici présent.

Mademoiselle Adeline BERNIER est ici présente.

Monsieur Denis MARITEAU est ici présent.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de
fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation
suit :

DESIGNATION

Sur la commune de MOUZEUIL SAINT MARTIN (85370).

Une maison d'habitation sise dite commune, 6 rue Gunchun, comprenant six pièces et dépendances à restaurer entièrement.

Terrain autour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AM	70	6 rue de Gunchun		14	92
AM	71	Pijouet		06	32
AM	72	Pijouet		14	20
AM	73	Pijouet		10	87
AM	74	Pijouet		05	85
AM	75	Pijouet		01	77
AM	76	Pijouet		07	95
AM	98	Les cinq Moulins		41	27
Contenance totale			1	03	15

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient en propre à Monsieur Vincent BARRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes :

- est acquis par Monsieur David FLEURY à concurrence de la moitié indivise en pleine propriété.
- est acquis par Mademoiselle Adeline BERNIER à concurrence de la moitié indivise en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

- Concernant les parcelles cadastrées section AM numéros 70, 71 et 98 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire à NALLIERS (Vendée) le 29 mars 2002 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 29 mai 2002, volume 2002 P, numéro 2867

- Concernant les parcelles cadastrées section AM numéros 72, 73, 74, 75 et 76
Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire
NALLIERS (Vendée) le 29 mars 2002 dont une copie authentique a été publiée
bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 29 mai 2002
volume 2002 P, numéro 2870

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire
NALLIERS (Vendée) le 29 mars 2002 dont une copie authentique a été publiée
bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 29 mai 2002
volume 2002 P, numéro 2871

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

- Pour les parcelles cadastrées section AM numéros 70, 71, 72, 75 et 98, il en aura
la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, lesdites
parcelles étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi qu'il résulte de
la résiliation de bail ci-après visée.

- Pour les parcelles cadastrées section AM numéros 73, 74, et 76, il en aura la
jouissance à compter du 26 juin 2012, par la prise de possession réelle, ainsi qu'il
sera plus amplement relaté en seconde partie du présent acte, lesdites parcelles
étant actuellement louées à Monsieur Denis MARITEAU suivant bail à ferme
ayant commencé à courir le 1er octobre 1982, et tacitement renouvelé depuis.

Si contre toute attente, le fermier ne libérerait pas les lieux à la date sus indiquée,
il devra verser à titre d'astreinte à l'acquéreur la somme de SOIXANTE QUINZE
EUROS (75,00 €) par jour de retard ; le tout sans préjudice de toute action
judiciaire et de toute demande en dommages-intérêts.

Ainsi l'acquéreur a la jouissance desdites parcelles à compter de ce jour sous
réserve de la libération définitive des lieux prévue au 25 juin 2012.

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

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de tous comptes de
prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de
garantie, dispensant expressément le notaire soussigné d'avoir à en tenir compte.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de SOIXANTE
HUIT MILLE EUROS (68.000,00 €)

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties précisent en tant que de besoin qu'une partie de cette somme sera remise entre les mains d'une tierce personne qui en demeurera dépositaire sous les conditions qui seront plus amplement définies dans la seconde partie de cet acte.

PAIEMENT DU PRIX

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

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

COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation, à ABIE 49 Route de Niort ZC Moulin du joug BENET (85490) en vertu d'un mandat numéro 3356, la somme de SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (6.300,00 €) toutes taxes comprises.

L'ACQUEREUR autorise le notaire soussigné à verser ce montant à l'agence immobilière.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES

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

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de FONTENAY LE COMTE (Vendée), Place Marcel Henri.

- que L'IMMEUBLE vendu lui appartient, savoir :

- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AM numéros 70, 71 et 98 :

Pour l'avoir acquis de Madame Paulette Marie Eugénie Léone CARDINAUD, veuve de Monsieur Léonce Eugène Louis Léandre MARITEAU, demeurant à NALLIERS (Vendée), Maison de Retraite, aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire à NALLIERS (Vendée) , le 29 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE, le 29 mai 2002 volume 2002 P, numéro 2867, moyennant un prix de TRENTE HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS VINGT-CINQ CENTIMES (38.112,25 €) ;

Le vendeur déclare que ce prix s'applique pour la maison d'habitation à concurrence de la somme de TRENTE SIX MILLE HUIT CENT TRENTE DEUX EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (36.832,25 €) ;

- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AM numéros 72, 73, 74 et 76 :

* Pour une partie (la moitié indivise en pleine propriété), pour l'avoir acquis Madame Paulette Marie Eugénie Léone CARDINAUD, veuve de Monsieur Léonce Eugène Louis Léandre MARITEAU, demeurant à NALLIERS (Vendée) Maison de Retraite, aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER Notaire à NALLIERS (Vendée) , le 29 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE, le 29 mai 2002 volume 2002 P, numéro 2870, moyennant un prix de CINQ CENT DIX-HUIT EUROS TRENTE-TROIS CENTIMES (518,33 €) ;

* Pour le surplus (l'autre moitié indivise en pleine propriété), pour l'acquisition au service des domaines, direction des services fiscaux de la vendée, sis à ROCHE SUR YON (Vendée), Cité administrative Travot, agissant en qualité de curateur, de la succession vacante de Monsieur Léonce Eugène Louis Léandre MARITEAU, décédé à LUCON le 22 décembre 1997, aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire à NALLIERS (Vendée) , le 29 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE, le 29 mai 2002 volume 2002 P, numéro 2870, moyennant un prix de CINQ CENT DIX-HUIT EUROS TRENTE-TROIS CENTIMES (518,33 €) ;

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

Cette déclaration devra être accompagnée du montant de l'impôt exigible.

A cet égard, LE VENDEUR donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée et est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

Calcul des droits

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

Le prix de la présente vente, de SOIXANTE HUIT MILLE EUROS.

Ci 68.000,00 €

BASE TAXABLE 68.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	68.000 €	3,80%	2.584 €
Taxe Communale	68.000 €	1,20%	816 €
Prélèvement Etat	2.584 €	2,37%	61 €
TOTAL			3.461 €

M^r Dominique RONDEAU
NOTAIRE
55, Rue de la Gare
85490 BENET

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

MENTION DE CLOTURE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

M^r Dominique RONDEAU
NOTAIRE
55, Rue de la Gare
85490 BENET

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

MENTION DE CLOTURE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous seing privé en date à BENET (Vendée) du 26 novembre 2011. L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont la première présentation a eu lieu le 1^{er} décembre 2011 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de sept (7) jours. Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation et que les conditions de la vente sont conformes à celles de l'avant contrat.

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

DECLARATIONS DES PARTIES

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

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Monsieur David FLEURY déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.
Mademoiselle Adeline BERNIER déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en l'étude du notaire soussigné.

ETAT DES LOCATIONS

Suivant location écrite consentie en 1982 il avait été donné à bail à ferme rural l'immeuble objet des présentes à l'exception de la maison d'habitation au profit de Monsieur Denis MARTINEAU, intervenant aux présentes.

INTERVENTION DU PRENEUR

Aux présentes, et à l'instant, est intervenu : Monsieur Denis MARITEAU, fermier preneur en place, identifié en tête du présent acte.

Lequel, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné, reconnaît :

- qu'il était au courant depuis un certain temps du projet de vente ainsi que du prix et des conditions ;
- qu'il avait dispensé LE VENDEUR de lui adresser la notification prévue à l'article L. 412-8 du Code rural ;
- et qu'il avait fait savoir au VENDEUR qu'il n'était pas acquéreur du BIEN.

Il déclare réitérer ici l'affirmation de ne pas acquérir, en renonçant purement et simplement au droit de préemption que lui accorde la loi, voulant et entendant que la présente mutation produise tous ses effets.

RESILIATION DE BAIL

Aux présentes sont intervenus :

Monsieur Vincent BARRE, et Monsieur Denis MARITEAU, fermier preneur en place.

Lesquels, conviennent de résilier purement et simplement le bail ci-dessus relaté à compter de ce jour pour les parcelles cadastrées section AM numéros 70, 71, 72, 75 et 98 et à compter du 26 juin 2012 pour les parcelles cadastrées section AM numéros 73, 74, 75 et 76.

Par suite de cette résiliation, le nouveau propriétaire aura, à partir des dates sus-indiquées, la libre disposition de ce BIEN.

Cette résiliation de bail est consentie et acceptée moyennant une indemnité totale et définitive de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €) à la charge de Monsieur Vincent BARRE, vendeur aux présentes sus-nommé, répartie de la manière suivante :

- CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €) à compter de ce jour ;
- TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €) à compter de la libération totale des lieux soit le 25 juin 2012.

En conséquence du règlement de cette indemnité forfaitaire de résiliation de bail pour tous préjudices matériel et moral, le fermier n'aura plus rien à réclamer à l'ancien propriétaire et au nouveau propriétaire.

Les parties reconnaissent que les loyers sont à jour.

Il n'y aura pas lieu au paiement des fermages à compter de ce jour jusqu'à la date de libération effective des lieux.

SEQUESTRE

L'ancien propriétaire a, à l'instant, remis ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €) à Madame ROSSARD, comptable en l'Etude de Me RONDEAU.

Portant la dénomination de "TIERS SEQUESTRE" intervenant aux présentes,

LAQUELLE est constituée, ce qu'elle accepte, séquestre et dépositaire de cette somme jusqu'au jour de la libération des lieux par le fermier le 26 mai 2012 en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AM numéros 73, 74, 75, et 76. La présente constitution ne pourra nuire au nouveau propriétaire dont la libération est considérée comme définitive.

La somme séquestrée est affectée par l'ancien propriétaire (sur la part représentant pour partie l'indemnité de résiliation de bail) à titre de gage au profit du nouveau propriétaire, ce qu'il accepte, pour le garantir de la libération du bien vendu et du paiement éventuel de l'indemnité forfaitaire convenue. Le séquestre demeurera dépositaire dans les termes de l'Article 2076 du Code Civil.

Le séquestre est dès maintenant autorisé :

- à remettre les fonds à Me BAURUEL-NOUZILLE, directement et hors la présence de L'ACQUEREUR, sur la justification de la libération des lieux à la date convenue, cette justification pouvant résulter d'une simple lettre de L'ACQUEREUR;
- à remettre les fonds à L'ACQUEREUR, directement et hors la présence du VENDEUR, à concurrence des indemnités qui lui seront dues, sur la présentation de l'exploit d'huissier constatant la libération ou la non libération des lieux par LE VENDEUR, ou d'une lettre de l'ACQUEREUR mentionnant la date de libération des lieux;
- à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours être déchargé de sa mission par acte authentique.

Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération de L'ACQUEREUR, la quittance donnée étant définitive.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

Rappel de servitudes

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

- Suivant acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire à NALLIERS (Vendée), le 29 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée), le 29 mai 2002, volume 2002 P, numéro 2867, il a été stipulé que Monsieur Denis MARITEAU et Monsieur Vincent BARRE convenait en outre de s'autoriser réciproquement un droit de passage temporaire et strictement personnel, sur la partie exploitée, respectivement acquise, pour permettre à chacun d'accéder à la partie exploitée, respectivement acquise.

- Suivant acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire à NALLIERS (Vendée), le 29 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée), le 29 mai 2002, volume 2002 P, numéro 2871, il a été stipulé que Monsieur Vincent BARRE concédait à Monsieur Denis MARITEAU un droit de passage strictement personnel de cinq mètres permettant à Monsieur MARITEAU de relier les deux îlots de culture non contigus, entre eux, et ce jusqu'à ce que Monsieur MARITEAU fasse valoir ses droits à la retraite.

Compte tenu du caractère personnel de ces servitudes et compte tenu du fait que le bien vendu sera entièrement libre de toute occupation le 26 juin 2012, ces servitudes n'auront plus lieu d'être à partir de cette date ce que l'acquéreur reconnaît et en fait son affaire personnelle sans recours contre quiconque, et ce qui est accepté par Monsieur MARITEAU, intervenant aux présentes sus-nommé.

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du vendeur, en date du 7 mars 2012 que LE BIEN vendu est grevé des inscriptions suivantes :

- inscription d'un privilège de prêteur de deniers, prise au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée), le 29 mai 2002 volume 2002V numéro 820, au profit de la Caisse de Crédit Mutuel de Mandeure Valentigney, suivant acte reçu par Maître Laurent MOMPERT, Notaire associé à FONTENAY LE COMTE (Vendée), le 29 mars 2002, pour un montant principal de 38.112,25 Euros, et des accessoires de 7.622,45 Euros, ayant effet jusqu'au 28 février 2022. Par courriel ci-annexé en date du 29 décembre 2011, le créancier a confirmé que sa créance était à ce jour soldée.

Le notaire procèdera aux frais du VENDEUR, aux mainlevées des inscriptions révélées par l'état sur formalités.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est annexée après mention.

Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en fonction des conclusions de ce diagnostic technique.

Réglementation relative au saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb contenant le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations établi par le cabinet E-maïdiag, 3 avenue Georges Clémenceau 85120 LA CHATAIGNERAIE, le 6 mars 2012, est demeuré annexé.

Il fait apparaître des revêtements non dégradés contenant du plomb (classe 1 ou 2).

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb sans aucun recours contre LE VENDEUR et le Notaire soussigné.

Réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même code, ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic ci-annexé établi par le cabinet E-maïdiag, 3 avenue Georges Clémenceau 85120 LA CHATAIGNERAIE, le 23 février 2011.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite par LE VENDEUR.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans recours contre LE VENDEUR et le Notaire soussigné.

Etat de l'immeuble - Termites

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

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L 133-6 du Code précité un état relatif à la présence de termites établi par le cabinet E-maïdiag, 3 avenue Georges Clémenceau 85120 LA CHATAIGNERAIE, le 6 mars 2012, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucune termite dans LE BIEN, est demeuré ci-annexé après mention.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le VENDEUR déclare que LE BIEN n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Risques naturels et technologiques

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité modérée (zone 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 L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 26 novembre 2011, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles ou technologiques annexé à l'état des risques ci-après visé.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

M^r Dominique RONDEAU
NOTAIRE
55, Rue de la Gare
85490 BENET

Diagnostic de performance énergétique

LE VENDEUR déclare que le BIEN n'entre pas dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'en conséquence il n'a pas fait établir ce diagnostic, ledit bien n'étant actuellement pas chauffé.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par le cabinet E-maïdiag, 3 avenue Georges Clémenceau 85120 LA CHATAIGNERAIE, le 23 février 2011, soit depuis moins de trois ans, révélant que l'installation comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient sans recours contre quiconque.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif et qu'il n'est pas relié à un système d'assainissement individuel.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque, et de la création de l'assainissement reconnaissant qu'une étude de sols est néanmoins nécessaire avant la réalisation d'un assainissement autonome.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuées depuis moins de dix ans.

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

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

REGLEMENTATION RELATIVE AUX ETABLISSEMENTS CLASSES

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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 droit 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.»

LE VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN vendu et qu'il n'a jamais été exercées sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le notaire soussigné informe L'ACQUEREUR qu'un diagnostic d'archéologie préventive peut être demandé par le préfet sur LE BIEN objet du présent acte et que ceci peut avoir des conséquences sur les délais et les coûts de construction.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

MONUMENT HISTORIQUE - PROTECTION DES ABORDS

LE VENDEUR déclare que LE BIEN est situé à l'intérieur du périmètre de protection institué autour d'un monument historique.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti, notamment par le notaire rédacteur des présentes, des obligations résultant de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine sur les monuments historiques et particulièrement de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur du BIEN.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurrées ci-jointes et annexées après mention, les pièces suivantes :

- un certificat d'urbanisme de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme sous le numéro CUa 085 158 11 F0032 délivré par la mairie de MOUZEUIL SAINT MARTIN (Vendée), le 6 janvier 2012

Il résulte notamment de ce document d'urbanisme que le terrain est grevé des servitudes suivantes :

* Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 ;

- un certificat de numérotage délivré par la mairie de MOUZEUIL SAINT MARTIN (Vendée, le 26 décembre 2011 duquel il résulte que l'adresse du bien objet des présentes est : 6 rue de Gunchun à Mouzeuil St Martin ;

- un courrier émanant de l'administration compétente en date du 26 décembre 2011 duquel il résulte que LE BIEN n'est grevé d'aucune servitude d'alignement et n'est intéressé par aucune opération de voirie.

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture desdits documents et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption résultant des articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, LE BIEN ci-dessus désigné n'entrant pas dans le champ d'application de ce droit ou n'étant pas inclus dans une zone à l'intérieur de laquelle un droit de préemption urbain a été institué.

SAFER - DROIT DE PREEMPTION

LE BIEN étant situé à l'intérieur de la zone d'intervention d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (S.A.F.E.R.), son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par l'article L. 143-1, alinéa 1, du Code rural, car elle n'entre pas dans les prévisions d'exemption figurant à l'article L. 143-4 du même code.

En conséquence, le projet d'aliénation a, conformément aux dispositions des articles R. 143-4 et L. 412-8 du Code rural, été notifié à la S.A.F.E.R. intéressée le 3 février 2012, laquelle en a accusé réception le 8 février 2012, sous le numéro 535. La copie de cette pièce est demeurée ci-annexée après mention.

En application de l'article R. 143-7 du même code, l'existence d'un droit de préemption primant celui de la S.A.F.E.R. a été mentionnée dans la même lettre (droit de préemption du fermier : Monsieur Denis MARITEAU, ce dernier ayant renoncé à son droit de préemption prioritaire dans le compromis de vente ci-dessus relaté).

La S.A.F.E.R. a renoncé expressément à exercer son droit de préemption ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 8 mars 2012 demeuré ci-joint et annexé après mention.

REMISE DE TITRES

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

ORIGINE DE PROPRIETE

- Concernant les parcelles cadastrées section AM numéros 70, 71 et 98 :

Lesdites parcelles appartiennent en propre et en toute propriété à Monsieur Vincent BARRE, pour les avoir acquises avant son mariage, alors qu'il était célibataire, de :

Madame Paulette Marie Eugénie Léone CARDINAUD, retraitée, veuve de Monsieur Léonce Eugène Louis Léandre MARITEAU, demeurant à NALLIERS (Vendée), Maison de Retraite, née à SAINT MARTIN SOUS MOUZEUIL (Vendée), le 25 février 1923,

Suivant acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire à NALLIERS (Vendée) le 29 mars 2002,

Moyennant le prix principal de 38.112,25 Euros, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 29 mai 2002, volume 2002 P, numéro 2867.

Origine antérieure :

Lesdites parcelles appartenaient en propre à Madame Paulette MARITEAU née CARDINAUD, sus-nommée, pour les avoir recueillies dans le cadre de la succession de son père Monsieur Léon Clément Gustave CARDINAUD, aux termes d'un acte d'attestation notariée reçu par Maître Félix GROUSSIN, alors Notaire à NALLIERS (Vendée), le 29 juillet 1966, publiée au bureau des hypothèques FONTENAY LE COMTE (Vendée), le 2 décembre 1966, volume 4462 numéro 9.

- Concernant les parcelles cadastrées section AM numéros 72, 73, 74, 75 et 76 :

Lesdites parcelles appartiennent en propre et en toute propriété à Monsieur Vincent BARRE, pour les avoir acquises avant son mariage, alors qu'il était célibataire, de, savoir :

* Pour une moitié indivise en pleine propriété de :

Madame Paulette Marie Eugénie Léone CARDINAUD, retraitée, veuve de Monsieur Léonce Eugène Louis Léandre MARITEAU, demeurant à NALLIERS (Vendée), Maison de Retraite, née à SAINT MARTIN SOUS MOUZEUIL (Vendée), le 25 février 1923,

Suivant acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire à NALLIERS (Vendée) le 29 mars 2002,

Moyennant le prix principal de 518,33 Euros, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 29 mai 2002, volume 2002 P, numéro 2870

Origine antérieure :

Lesdites parcelles appartenaient en propre pour une moitié indivise en pleine propriété à Madame Paulette MARITEAU née CARDINAUD, sus-nommée, savoir :

- l'immeuble cadastré section AM n° 72 et 73, pour l'avoir acquis de Madame Christiane Eugénie Marie Thérèse RAGOT, Monsieur Antoine Christian René HIZEMBERT, Monsieur Vincent Marie Jacques HIZEMBERT et Monsieur François Marie Arsène André HIZEMBERT, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Félix GROUSSIN, alors notaire à NALLIERS (Vendée) le 22 août 1967, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 4 novembre 1967, volume 4547, numéro 59.

Etant précisé que Madame Virginie Marie Emilienne BESSON bénéficiait d'un usufruit sur ledit immeuble, lequel usufruit s'est trouvé éteint par suite de son décès survenu à FONTENAY LE COMTE le 29 décembre 1980.

- l'immeuble cadastré section AM n° 74, 75 et 76, pour l'avoir acquis de Madame Christiane Eugénie Marie Thérèse RAGOT et Madame Berthe Marie Christine RIMBAUD, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître GROUSSIN, notaire susnommé, le 2 juin 1966, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 30 novembre 1966, volume 4460, numéro 24.

* Pour l'autre moitié indivise en pleine propriété de :

La Direction des Services Fiscaux de la Vendée, service des domaines, sise à LA ROCHE SUR YON (Vendée), cité administrative Travot, chargée de l'administration des patrimoines privés et comme représentant le service des domaines auquel a été confié par jugement du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHE SUR YON, en date du 7 décembre 1999, la gestion en tant que curateur de la succession, déclarée vacante par le même jugement, de :

Monsieur Léonce Eugène Louis Léandre MARITEAU, demeurant à LUCON (Vendée), Maison de Retraite, 41 rue Henry Renaud, époux de Madame Paulette Marie Eugénie Léone CARDINAUD, né à MOUZEUIL (Vendée), le 31 octobre 1920, et décédée à LUCON le 22 décembre 1997,

Suivant acte reçu par Maître Laurent DAESCHLER, Notaire à NALLIERS (Vendée) le 29 mars 2002,

Moyennant le prix principal de 518,33 Euros, payé comptant et quittancé à l'acte. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE (Vendée) le 29 mai 2002, volume 2002 P, numéro 2871

1^{er} Dominique RONDEAU
NOTAIRE
55, Rue de la Gare
85490 BENET

Origine antérieure :

Lesdites parcelles appartenaient en propre pour une moitié indivise en pleine propriété à Monsieur Léonce MARITEAU, sus-nommé, savoir :

- l'immeuble cadastré section AM n° 72 et 73, pour l'avoir acquis de Madame Christiane Eugénie Marie Thérèse RAGOT, Monsieur Antoine Christian René HIZEMBERT, Monsieur Vincent Marie Jacques HIZEMBERT et Monsieur François Marie Arsène André HIZEMBERT, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Félix GROUSSIN, alors notaire à NALLIERS (Vendée) le 22 août 1967, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 4 novembre 1967, volume 4547, numéro 59.

Etant précisé que Madame Virginie Marie Emilienne BESSON bénéficiait d'un usufruit sur ledit immeuble, lequel usufruit s'est trouvé éteint par suite de son décès survenu à FONTENAY LE COMTE le 29 décembre 1980.

- l'immeuble cadastré section AM n° 74, 75 et 76, pour l'avoir acquis de Madame Christiane Eugénie Marie Thérèse RAGOT et Madame Berthe Marie Christine RIMBAUD, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître GROUSSIN, notaire susnommé, le 2 juin 1966, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 30 novembre 1966, volume 4460, numéro 24.

Le tout ainsi déclaré.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

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

POUVOIRS

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 tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, 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 ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des personnes dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur vingt pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature, lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Renvoi(s) : 0