

[..]
KC/
L'AN DEUX MILLE [..]
LE [..]

A [..],
Maître Kristel COURT, Notaire au sein de la Société « LEBEAU & CABANAC, Société par Actions Simplifiée de Notaires », titulaire d'un office notarial à la résidence de BORDEAUX (33000) 45 allées de Chartres, d'un office notarial à la résidence d'ARCACHON (33120) 35 boulevard du Général Leclerc, et d'un office notarial à la résidence de BIARRITZ (64200) 7 rue Broquedis, identifié sous le numéro CRPCEN 33152,

Avec la participation de Maître [..], Notaire à [..], assistant l'Acquéreur,

A RECU le présent acte contenant 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 immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

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

PARTIE NORMALISEE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège est à POITIERS (86011), 107 boulevard Du Grand Cerf CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510 194 186 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE est représenté à l'acte par Monsieur +++, Directeur opérationnel et territorial, en vertu de la décision de délégation de signature numéro +++ consentie par Monsieur Sylvain BRILLET le +++.

Ledit Sylvain BRILLET agissant en sa qualité de Directeur Général de cet établissement, à compter du 02 Mai 2019, nommé à cette fonction par arrêté de la Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du Ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019.

Renouvelé dans ses fonctions à compter du 2 mai 2024 par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, en date du 28 mars 2024 ;

Agissant en application de la compétence qu'il tire des dispositions de l'article 12 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017, le renommant notamment ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, et par le décret du n°2024-352 du 15 avril 2024 et par le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 et de l'article 3 du Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n° CA 2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017 et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020, et modifié par délibération n°CA-2024-047 du 11 octobre 2024, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2024-198 du 16 octobre 2024 et modifié par délibération n°CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025 et modifié par délibération n°CA-2025-111 du 28 novembre 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-309 du 11 décembre 2025 et modifié par délibération n°CA-2026-002 à CA-2026-010 du 05 mars 2026, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2026-076 du 10 mars 2026.

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU VENDEUR**)

1.2. **ACQUEREUR**

[. .]

(Annexe n°2. **POUVOIRS DE L'ACQUÉREUR**)

1.3. **INTERVENANT**

Monsieur Frédéric BALIGAND, agissant en sa qualité de d'agent comptable de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, nommé à ce poste à compter du 1er mai 2020 par arrêté de la Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine en date du 24 avril 2020, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Ayant délégué sa signature à M.[. .], en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à POITIERS du [. .], demeurée ci-annexée.

Intervenant aux Présentes à l'effet de quittancer le prix ainsi qu'il sera dit ci-après.

(Annexe n°3. **DÉLÉGATION DU COMPTABLE PUBLIC**)

2. **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les Parties déclarent et garantissent les informations suivantes :

- être des personnes morales soumises au droit français,
- que les caractéristiques indiquées en têtes des Présentes telles que nationalité, siège, état civil, numéro d'identification sont exactes,
- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures visées aux articles L.611-1 et suivants et L.620-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes visés

ci-dessus, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,

- n'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,
- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- que la signature et l'exécution des Présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel l'une ou l'autre serait partie, ni à leurs statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur seraient opposables, et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, elles ne contreviennent à aucun engagement contracté par elles envers des tiers,
- que leurs représentants ne sont frappés d'aucune interdiction.

2.1. DECLARATIONS DES PARTIES QUANT AU RESPECT DE SES OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION, LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Les Parties déclarent :

- se conformer aux exigences fixées par l'article 17 de la loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou, s'il n'y est pas assujéti, s'engage à mettre en œuvre les meilleurs standards en matière de prévention des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;
- ne pas avoir consenti, recherché, cherché à obtenir ou accepté, et s'engage à ne pas consentir, rechercher, chercher à obtenir ou accepter, un avantage, quel que soit sa nature, en faveur ou de la part d'une personne lorsque cet avantage constitue une pratique illégale et relève de la corruption, directement ou indirectement ;
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite pour des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;
- se conformer aux obligations de vigilance et de prévention en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) ;
- accomplir toutes les diligences relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) conformément à la réglementation applicable ;
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuites ou de déclarations pour des manquements à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT)

2.2. LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LE TRAFIC D'INFLUENCE / PREVENTION DES CONFLITS D'INTERET

Dans le cadre de la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, les Parties déclarent que chacune d'elles :

- respecte et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre la corruption et le trafic d'influence, et en particulier la loi n°2013-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Loi Sapin 2
- a mis en place, dans le cas où elle y serait obligée, les mesures décrites dans ladite Loi Sapin 2, destinées à identifier et maîtriser les risques de corruption et de trafic d'influence ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet de condamnations ou amendes de la part d'autorités judiciaires ou gouvernementales pour des actes ou tentatives de corruption, de trafic d'influence, de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme ;
- n'a pas accordé et n'accordera, directement ou indirectement, aucun don, cadeau, paiement, rémunération ou avantage indu quelconque ni en vue de ou en contrepartie de la conclusion des présentes ou de l'Acte de Vente, ni dans le cadre de l'exécution de l'Acte de

Vente.

- Par ailleurs et dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts, le Réservant déclare ne pas avoir connaissance d'une situation de conflit d'intérêts qui serait susceptible de remettre en cause les conditions des présentes et s'engage à informer le Réservataire de toute situation de conflit d'intérêts qui serait portée à sa connaissance.

3. CONVENTIONS DE REDACTION

3.1. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation des Présentes, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Acquéreur désigne la société dont la comparution figure à l'Article 1.2 ;

Annexe désigne une annexe aux Présentes dont elle fait partie intégrante ; chaque annexe est établie sous la seule responsabilité de son auteur ;

Article désigne un article des Présentes ;

Biens désigne les emprises plus amplement décrites à l'Article 6 ;

Jour(s) Calendaire(s) désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés en France ; à défaut de précision du mot « jour » qui serait stipulé aux termes des Présentes, il s'agira de Jours Calendaires ;

Jour(s) Ouvré(s) désigne tout jour de la semaine sauf un samedi, dimanche et jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré en France métropolitaine et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant ;

Parties désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur, et séparément l'une ou l'autre des Parties ;

Présentes désigne le présent acte authentique ; les Présentes et leurs Annexes forment un tout indissociable ;

Vendeur désigne la Partie dont la comparution complète figure à l'Article 1.1 ;

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, et que d'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte, ces définitions ayant alors la même force contractuelle.

3.2. INTERPRETATION

Il est convenu entre les Parties que, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article des Présentes ou une Annexe, sauf précision contraire expresse ;
- les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris ;

- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs ;
- pour le calcul des délais, les Parties conviennent de se référer aux règles établies aux termes des articles 640 à 642 du Code de procédure civile dès lors qu'une formalité doit être accomplie dans un délai déterminé ;
- pour les clauses indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de Jours Calendaires.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des Présentes seront toujours considérés comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

3.3. NOVATION

Il est convenu entre les Parties que les stipulations des Présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de lettres antérieurs à la signature des Présentes.

4. VENTE

Le Vendeur vend à l'Acquéreur, qui accepte, les Biens dont la désignation suit.

La Vente est consentie et acceptée strictement sous les seules charges, conditions et garanties expressément et limitativement stipulées aux termes des Présentes, et sous celles d'ordre public auxquelles les Parties ne peuvent déroger.

5. NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

La Vente porte sur la pleine propriété de la totalité des Biens.

6. DESIGNATION

A SAINT-PALAIS-SUR-MER (CHARENTE-MARITIME) 17420 53 Avenue de Bernezac,

Une maison comprenant :

- au rez de chaussée : une entrée, salon séjour, cuisine, cellier, wc, salle d'eau, bureau, deux chambres dont une avec dressing, une véranda avec terrasse,
- à l'étage : une mezzanine desservant, wc, une salle d'eau et une chambre,
- à l'extérieur : une cour devant la maison, et un garage, une piscine avec son local, un jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	53 AVENUE DE BERNEZAC	00 ha 07 a 61 ca
AK	1131	AV DE BERNEZAC	00 ha 00 a 06 ca
AK	1198	AV DE BERNEZAC	00 ha 00 a 40 ca
AK	1200	AV DE BERNEZAC	00 ha 02 a 62 ca
AK	1201	AV DE BERNEZAC	00 ha 00 a 01 ca
AK	1203	AV DE BERNEZAC	00 ha 01 a 12 ca

Total surface : 00 ha 11 a 82 ca

Tels que les Biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes et mitoyennetés y attachés, le tout sans exception, ni réserve.

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'une visualisation Géoportail sont demeurés annexés.

7. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe NAVET notaire à ROYAN le 19 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 26 juillet 2019, volume 2019P, numéro 5603.

8. PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

9. STIPULATIONS PARTICULIERES A PUBLIER

9.1. DISPOSITIF ANTI-SPECULATIF

Afin de lutter contre la spéculation immobilière et l'augmentation excessive des prix de l'immobilier, les Parties conviennent que, pendant un délai de CINQ (5) ANS à compter de ce jour, l'Acquéreur s'interdit de revendre les Biens moyennant un prix :

- qui excéderait son prix d'acquisition ;
- actualisé par application de l'indice de référence des loyers (IRL), avec pour indice de base le dernier indice publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) à la date de ce jour, et pour indice de comparaison le dernier indice publié par l'INSEE à la date de la revente des Biens ; dans l'hypothèse où l'IRL cesserait d'être publié, il sera fait application de l'indice de substitution préconisé par l'INSEE, et à défaut, le nouvel indice sera déterminé par le Tribunal judiciaire compétent saisi par la Partie la plus diligente ;
- majoré le cas échéant du coût des travaux d'amélioration effectués par l'Acquéreur lui-même ou par un professionnel ; l'Acquéreur justifiera des travaux réalisés et de leur coût en produisant (i) les factures des entreprises ayant procédé aux travaux (ii) et/ou les factures des matériaux achetés pour les besoins de la réalisation des travaux si ces coûts ne sont pas compris dans la facture de l'entreprise ;

Dans l'hypothèse où, malgré l'interdiction ci-avant, l'Acquéreur réaliserait une plus-value à l'occasion de la revente des Biens, ce dernier s'oblige à verser au Vendeur une pénalité égale à la différence entre :

- D'une part le prix constaté dans l'acte de revente des Biens ;
- Et d'autre part le prix de revente des Biens s'il avait respecté le plafond ci-avant convenu ;

Etant toutefois ici convenu que cette pénalité fera l'objet d'un abattement de VINGT POUR CENT (20%) par année pleine de détention à compter de la première année de détention des Biens, de sorte qu'à l'expiration d'un délai de CINQ (5) ANS à compter de la signature de la présente vente, plus aucune pénalité ne soit due par l'Acquéreur ou ses ayants-droits au Vendeur.

Les Parties conviennent toutefois que l'Acquéreur sera exonéré du versement de cette pénalité dans l'hypothèse où la revente des Biens serait motivée par la survenance des événements suivants :

- le décès de l'acquéreur et/ou de son conjoint ;
- la mutation ou la mobilité professionnelle de l'acquéreur et/ou de son conjoint au-delà de 70 kilomètres à partir du logement ;
- le chômage de l'acquéreur et/ou de son conjoint sur une période continue d'au moins six (6) mois ;
- une invalidité de l'acquéreur et/ou de son conjoint reconnue par la Commission Technique d'Orientation et de Reclassement Professionnel (COTOREP) ;
- l'ouverture d'une procédure de surendettement à l'encontre de l'acquéreur et/ou de son conjoint ;
- étant ici précisé que le conjoint s'entend du conjoint marié ou partenaire de PACS dès lors que le mariage ou le PACS sont antérieurs à l'acquisition du logement ;

Afin de permettre le contrôle du respect de cet engagement, l'Acquéreur ou ses ayants-droits, pendant toute la durée d'effet dudit engagement, s'oblige à notifier à la commune, au plus tard dans le délai de quinze (15) Jours Calendaires de la revente des Biens :

- une attestation de vente dressée par le Notaire rédacteur de l'acte, précisant les conditions financières de celle-ci ;
- et, dans l'hypothèse où le prix de la revente des Biens serait supérieur au prix de revente plafonné ci-avant défini :

(i) Si la pénalité est due :

- le détail des calculs ayant permis de liquider le montant de la pénalité due ;
- les justificatifs du coût des travaux réalisés dans les Biens par l'Acquéreur ;
- le justificatif du versement au Vendeur du montant de la pénalité due.

(ii) Si la pénalité n'est pas due :

- le détail des calculs ayant permis démontrer qu'aucune pénalité n'est due ;
- le cas échéant, les justificatifs du coût des travaux réalisés dans les Biens par l'Acquéreur ;
- le cas échéant, les justificatifs permettant de conclure que l'Acquéreur entrait dans l'un des cas d'exonération du versement de la pénalité convenu ci-avant.

Cette notification devra être adressée :

- par courrier recommandé au siège du Vendeur ;
- et par courriel à l'adresse suivante : contact@epfna.fr

Le versement par l'Acquéreur ou ses ayants-droits au Vendeur, de la pénalité ci-avant, devra intervenir dans le délai de quinze (15) Jours Calendaires à compter de la signature de la revente des Biens. A défaut, l'Acquéreur ou ses ayants-droits seront redevables envers le Vendeur d'un intérêt de retard à compter de la mise en demeure de payer la pénalité notifiée par le Vendeur à l'Acquéreur.

L'Acquéreur s'oblige à faire reprendre cet engagement par tout nouvel acquéreur, ayants-causes ou ayants-droits, pendant toute la durée d'effet de ce dispositif.

Afin de rendre opposable cet engagement, celui-ci :

- sera publié au service de la publicité foncière à l'occasion de la publication de la Vente ; cet engagement, stipulé sans contreparties financières, est évalué à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) pour les seuls besoins de la liquidation de la contribution de sécurité immobilière ;
- devra être reproduit intégralement dans tout acte constatant la mutation des Biens.

9.2. Affectation à la résidence principale de l'Acquéreur – stipulation pour autrui

Les Parties conviennent que les Biens devront être affectés à la résidence principale de l'Acquéreur pendant une durée **de SIX (6) ANS** à compter de la signature des Présentes.

La notion de résidence principale s'entend au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ci-après rapporté :

« La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. »

En cas de démembrement de propriété, il est expressément convenu que l'obligation d'occuper les Biens à titre de résidence principale pèsera sur l'usufruitier des droits réels immobiliers.

Afin de procéder au contrôle de ce dispositif, les Parties conviennent que l'Acquéreur devra :

- fournir à première demande du Vendeur ou de toute personne désignée par lui tout document susceptible de justifier de cette résidence principale (copie des contrats d'abonnement d'eau, d'électricité, de téléphonie fixe ou box internet) ;
- et de visiter les Biens, moyennant un délai de prévenance de deux (2) Jours Ouvrés, jusqu'à trois (3) fois par an.

L'Acquéreur s'interdit expressément toute location saisonnière au-delà du nombre de jours autorisé par la réglementation en vigueur (actuellement 90 jours).

Cependant, cette interdiction de location ne vaut pas pour la location dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation ou pouvant intervenir au profit du conjoint survivant en cas de décès de l'Acquéreur.

Dans l'hypothèse où il serait constaté que les Biens ne constituent pas la résidence principale de l'Acquéreur, les Parties conviennent que ce dernier sera contraint de réintégrer les Biens, et le cas échéant, de résilier à ses frais tout contrat de location ou de mise à disposition des Biens qu'il aurait conclu en infraction de son engagement, sous peine d'une astreinte versée à la commune de UN EURO (1,00 EUR) par Jour Calendaire et par mètre carré de surface habitable des Biens, jusqu'à la réintégration par l'Acquéreur des Biens en tant que résidence principale.

L'Acquéreur s'oblige à faire reprendre cet engagement par tout nouvel acquéreur, ayants-causes ou ayants-droits, pendant toute la durée d'effet de ce dispositif.

Le Vendeur déclare que si la durée de la présente clause devait excéder la durée de portage, la collectivité conventionnée sera subrogée dans le contrôle susvisé.

L'Acquéreur s'oblige à faire reprendre cet engagement par tout nouvel acquéreur, ayants-causes ou ayants-droits, pendant toute la durée d'effet de ce dispositif.

Afin de rendre opposable cet engagement, celui-ci :

- sera publié au service de la publicité foncière à l'occasion de la publication de la Vente ; cet engagement, stipulé sans contreparties financières, est évalué à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) pour les seuls besoins de la liquidation de la contribution de sécurité immobilière ;
- devra être reproduit intégralement dans tout acte constatant la mutation des Biens.

10. PRIX DE VENTE

10.1. MONTANT DU PRIX DE VENTE

La Vente a lieu moyennant le prix de +++ (+++ euros).

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts déclare néanmoins opter pour la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que détermine l'instruction n° 7-C-2-11 du 18 avril 2011.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fournie par le VENDEUR s'élève à +++ (+++ €) et permettra à l'ACQUEREUR de ne supporter les droits que sur la partie du prix hors cette taxe.

Le VENDEUR est informé que l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève +++ (+++ euros).

10.2. MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Le prix de vente est payé intégralement ce jour par l'Acquéreur au Vendeur.

L'Acquéreur s'est acquitté de cette somme à concurrence de la somme de [••], par imputation sur le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur à la signature de la promesse de vente.

Le représentant du comptable public reconnaît le versement du prix de vente, dont il consent à l'Acquéreur quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE

Par suite de ces paiements et quittances, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

10.3. DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DU VENDEUR ET ACTION RÉVOCATOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le Vendeur se désiste de tous droits d'hypothèque légale du vendeur et action révocatoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

11. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'Acquéreur est propriétaire des Biens à compter de ce jour.

12. TRANSFERT DE JOUISSANCE

L'Acquéreur a la jouissance des Biens à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

Le transfert des risques a lieu à compter de ce jour.

13. DECLARATIONS FISCALES

13.1. IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Le Vendeur n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

13.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le Vendeur déclare :

Est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Agit en tant que tel ;

Qu'il opte pour l'assujettissement de la présente mutation à la TVA ;

Que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction ;

Que les Biens constituent un immeuble achevé depuis plus de cinq ans ;

Que les Biens ont été acquis en qualité d'immeuble achevé depuis plus de cinq ans et ont conservé cette qualité, de sorte que la TVA est assise sur la marge ;

Le montant de cette marge s'élève à la somme de +++ ; le cas échéant, tout rappel de l'administration fiscale à ce sujet demeurant à la charge entière et définitive du Vendeur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre l'Acquéreur.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à +++.

Le VENDEUR, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de POITIERS 15 Rue Slovénie à POITIERS où le redevable est identifié sous le numéro 510194186.

13.3. DROITS D'ENREGISTREMENT – TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge +++.

13.4. DROITS

+++

13.5. CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Au regard des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	+++	0,10%	+++

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE**14. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE DES BIENS****14.1. ECONOMIE GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION**

Le Notaire soussigné rappelle qu'il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

En exécution de son devoir d'information, le Vendeur a mis à la disposition de l'Acquéreur, dans le cadre d'un dossier d'information délivré sur support électronique dans le cadre de la procédure de vente notariale interactive, l'ensemble des pièces, documents et informations en sa possession afin de permettre à ce dernier et ses conseils d'étudier et d'apprécier la situation juridique, technique et environnementale du Bien.

L'Acquéreur déclare avoir procédé, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses conseils, à l'étude des Biens sur les plans juridique, technique et environnemental, par la visite des Biens, l'analyse des documents mis à sa disposition dans le dossier d'information, ainsi que par la consultation des documents récupérés par lui ou ses conseils dans le cadre de leurs investigations.

L'Acquéreur a donc pris en considération l'ensemble de ces éléments pour déterminer les charges et conditions des Présentes et de la vente.

En conséquence, la vente a lieu sous les seules garanties d'ordre public, de même que sous les seules garanties stipulées aux termes des Présentes.

Conformément à l'article 1112-1 du Code civil, le Vendeur et l'Acquéreur déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée ou annexée aux présentes.

14.2. FORCE OBLIGATOIRE DU CONTRAT

Le Vendeur et l'Acquéreur, chacun en ce qui le concerne :

- renoncent à la faculté de demander une renégociation des Présentes prévue à l'article 1195 du code civil, en acceptant d'assumer les risques d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion de des Présentes qui rendrait l'exécution de ses stipulations

excessivement onéreuse. Aussi, les Parties conviennent que ni le Vendeur ni l'Acquéreur ne pourra opposer à l'autre Partie un changement de circonstances imprévisibles pour rediscuter les termes des Présentes, et renoncent à cet effet à l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil ;

- de l'article 1186 du Code civil qui rendent caduques le présent contrat en cas de disparition d'un élément essentiel ou d'un autre contrat nécessaire à la réalisation des Présentes ;
- renoncent à la faculté de suspendre l'exécution d'une quelconque obligation résultant des Présentes de manière anticipée prévue à l'article 1220 du code civil;
- acceptent que le créancier poursuive l'exécution en nature d'une quelconque obligation résultant des Présentes, par dérogation à l'article 1221 du code civil, en tant seulement que ledit article l'empêche lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier ;
- le tout sans préjudice de l'application des autres stipulations des Présentes.

14.3. PURGE DU DROIT DE RÉTRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître notaire à le .
 En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bien étant destiné à l'habitation et l'Acquéreur étant un non professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'Acquéreur avec son accord par lettre recommandée électronique le .
 Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'Acquéreur dans le délai légal.
 Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

(Annexe n°6. NOTIFICATION SRU)

14.4. GARANTIE D'ÉVICTION

L'Acquéreur bénéficiera de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

A ce sujet, le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure afférents audits Biens ;
- qu'il n'a consenti sur les Biens aucun droit d'occupation ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur les Biens résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité.

14.5. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Historique cadastral

Parcelle mère	Acte constatant la modification	Parcelle fille
AK 1132	Document modificatif du parcellaire cadastral numéro 3869 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1	AK 1198 et 1199

AK 1134	le 26 avril 2023 volume 2023P numéro 8612.	AK 1200, 1201 et 1202
AK 1135		AK 1203 et 1204

Du chef du Vendeur

Le Bien objet de la présente vente est entré dans le patrimoine du Vendeur par suite des faits et actes suivantes :

Originellement, le Bien présentement vendu appartient au Vendeur, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

- Monsieur André Charles Roger Raymond BEMANT, retraité, demeurant à BREUILLET (17920) 51 route de la Simandière.

Né à BRUXELLES (BELGIQUE) le 25 novembre 1954.
Célibataire.

- Monsieur Roland Francis BESNIER, Retraité, et Madame Véronique Marie JAULIN, Sans Profession, son épouse, demeurant ensemble à BREUILLET (17920) 6 route du Billeau.

Monsieur est né à ST CHRISTOPHE DU LUAT (53150) le 12 février 1955,
Madame est née à CHATEAUBRIANT (44110) le 21 mai 1958.

Mariés à la mairie de NANTES (44000) le 14 novembre 1981 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Suivant acte de vente reçu par Maître Philippe NAVET, Notaire à ROYAN le 19 juillet 2019.

Moyennant un prix principal global comprenant d'autres biens, à hauteur de HUIT CENT DIX MILLE EUROS (810 000,00 EUR) dont les modalités de paiement sont littéralement retranscrites :

« Le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L. 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, requiert l'ACQUEREUR de faire effectuer le règlement du prix entre les mains du notaire soussigné qui le reversera au notaire participant dans les plus brefs délais, à charge par ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer, s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever le BIEN objet des présentes.

De ce fait, le créancier du prix est le VENDEUR et le bénéficiaire du paiement le notaire associé soussigné.

Le paiement de cette somme sera effectué par Monsieur l'Agent comptable de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE sur présentation :

- de la copie du présent acte sans les annexes,

- du certificat de paiement du prix par lequel le notaire soussigné s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement du prix au vendeur, s'avèreraient dues à des créanciers inscrits à la suite de l'inscription au fichier immobilier.

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions de l'article L. 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, au notaire soussigné et participant, sous la responsabilité de ce dernier.

La mention de publication du présent acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent, ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte.

L'ACQUEREUR s'oblige audit paiement qui doit avoir lieu, dans les meilleurs délais, entre les mains du notaire soussigné.

Le règlement entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'ACQUEREUR, envers le VENDEUR à l'égard du prix de la présente vente. ».

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 26 juillet 2019 volume 2019P numéro 5603.

Du chef de Monsieur André BEMANT et Monsieur et Madame Roland BESNIER

Le BIEN appartenait à Monsieur André BEMANT pour la moitié indivise et à Monsieur et Madame Roland BESNIER pour l'autre moitié indivise pour l'avoir acquis dans ces proportions, avec plus grande contenance et bâti, de :

- Monsieur Paul GARLENC, retraité, et Madame Huguette FAYERTAG, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-PALAIS-SUR-MER (17420) 53 avenue de Bernezac.

Monsieur est né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 21 janvier 1924,

Madame est née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 27 mars 1933.

- Monsieur Didier André GARLENC, sans profession, demeurant à LE BOUSCAT (33110) 8 avenue Ml de Lattre de Tassigny, né à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 21 juillet 1958, divorcé de Madame Sophie Jacqueline Françoise Lisette FREDERIC suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de BORDEAUX (33000) le 21 février 2011, et non remarié.

- Madame Fabienne GARLENC, sans profession, épouse de Monsieur Christian Jean-Louis MAURICE, demeurant à AIGREFEUILLE-D'AUNIS (17290) 20 rue de la Taillée, née à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 31 mars 1961. Mariée à la mairie de SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE (78470) le 19 novembre 1994 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

- Monsieur Luc GARLENC, surveillant travaux, époux de Madame Maryline Alberte Renée COBIGO, demeurant à CROUTELLE (86240) La Berlanderie, né à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 31 mars 1961.

Suivant acte reçu par Maître Thierry GILBERT notaire à ROYAN, le 22 septembre 2016.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 3 octobre 2016, volume 2016P, numéro 6426.

Du chef des consorts GARLENC

Antérieurement, le BIEN appartenait aux consorts GARLENC, susnommés, par suite des faits et actes suivants :

I/ Originellement

Le BIEN appartenait originellement à Monsieur et Madame Paul GARLENC/FAYERTAG et dépendait de leur communauté de biens, savoir :

Partie : pour l'avoir acquis de :

Monsieur Pierre SALLAT, entrepreneur, né à NONTRON (Dordogne) le 20 août 1936, et Madame Jacqueline Anne Marie MESCHIN, sans profession, son épouse, née à ROYAN (17200) le 2 mai 1936.

Suivant acte reçu par Maître LANSAC notaire à ROYAN, le 15 juin 1973.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent trente mille francs (130 000,00 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 25 juin 1973, volume 4804, numéro 21.

Partie : pour l'avoir acquis de :

- Madame Marie Antoinette Célestine MARAN, sans profession, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Louis Albert DEVAUX, demeurant à VAUX-SUR-MER, rue du Château d'Eau, née à SEMUSSAC le 19 août 1897.

- Madame Marie Elisabeth Josette DEVAUX, sans profession, épouse de Monsieur Yves Henri ANGLADE, demeurant à VAUX-SUR-MER, rue du Château d'Eau, née à SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE le 1er mars 1919.

Suivant acte reçu par Maître Bernard PAGEOT notaire à ROYAN, le 22 août 1974.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinq mille francs (5 000,00 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 10 septembre 1974, volume 4990, numéro 24.

Surplus : pour l'avoir acquis de :

- Madame Lucienne Yvonne NOURY, sans profession épouse de Monsieur Robert Jules LEBLANC, demeurant à BREUILLET, née à PARIS (75016) le 15 octobre 1924,

- Monsieur Albert Raymond NOURY, employé de préfecture en retraite, divorcé et non remarié de Madame Huguette Paulette Berthe POITIE, demeurant à SAINTPALAIS-SUR-MER, 9 résidence du Bois du Roy, née à PARIS (75018) le 5 février 1928,

- Monsieur Paul Ernest NOURY, retraité d'Air France, demeurant à PORTICCIO (Corse), 18 allée des Mouettes, époux de Madame Christiane Jérôme CHIARELLI, né à PARIS (75018) le 11 juin 1933,

- Madame Pierrette Jeannine NOURRY, sans profession, épouse de Monsieur Pierre LE CHAPELAIN, demeurant à FRESNES (Val de Marne), 14 allée de l'Oseraie, née à PARIS (75010) le 28 novembre 1941.

- Madame Marie Elisabeth NOURY, commerçante, épouse de Monsieur Maurice Louis Eusèbe BRUNET, demeurant à PARIS (75013), 50 boulevard de l'Hôpital, née à PARIS (75010) le 25 août 1945,

- Monsieur Jean Pierre André Maurice NOURY, fonctionnaire A.P., demeurant à CHATENAY MALABRY (Hauts de Seine), 1 allée des Fauvettes, époux de Madame Michaëlis AMO, né à PARIS (75014) le 17 novembre 1957.

Suivant acte reçu par Maître DUFOUR notaire à ROYAN, le 28 juillet 1986.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trente-cinq mille francs (35 000,00 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 1er septembre 1986, volume 7914, numéro 12.



II/ Donation-partage en date du 8 avril 2006

Suivant acte reçu par Maître DENAT, Notaire à ROYAN, les 7 et 8 avril 2016, Monsieur et Madame Paul GARLENC/FAYERTAG, susnommés, ont fait donation entre vifs, à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, au profit de :

- Monsieur Didier GARLENC, susnommé,
- Madame Fabienne MAURICE née GARLENC, susnommée,
- Monsieur Luc GARLENC, susnommé.

Leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers, de la nue-propriété de divers biens dont le bien objet des présentes.

Le partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

La donation a été consentie sous diverses charges et conditions dont la l'interdiction de vendre, aliéner, hypothéquer, la réserve du droit de retour.
Les donateurs sont intervenus aux présentes pour y renoncer.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 19 mai 2006, volume 2006P, numéro 3873.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Le BIEN a été évalué à la somme de trois cent cinquante mille euros (350 000,00 eur) pour la nue-propriété transmise basé sur une valeur en toute propriété du bien de cinq cent mille euros (500 000,00 eur).

14.6. SERVITUDES EXISTANTES

14.6.1. Déclarations du Vendeur sur les servitudes existantes

Le Vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les Biens, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs.

14.6.2. Conventions des Parties sur les servitudes existantes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et toutes servitudes résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, du PLU, pouvant grever les Biens, 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.

14.7. SITUATION HYPOTHECAIRE

[Un renseignement sommaire urgent délivré le 7 août 2025 ne révèle aucune inscription.]

Le Vendeur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sommaire urgent susvisé est identique à la situation hypothécaire existant à la date de ce jour.

Il s'interdit de modifier cette situation hypothécaire entre ce jour et le jour de la publication des Présentes au service de la publicité foncière compétent.

14.8. ETAT DES BIENS

Commenter [KC]: À mettre à jour à la signature de l'acte de vente

L'Acquéreur est subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement aux Biens.

L'Acquéreur prend les Biens dans l'état où ils se trouvent ce jour, sans aucune garantie de la part du Vendeur pour raison d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, de mitoyenneté, de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, ou en raison de vices apparents ou cachés dont ils pourraient être affectés, de carrières, de poche de gypse, de toute pollution du sol ou sous-sol du terrain ou du respect de toute réglementation relative à l'environnement ou en raison de la présence de termites et autres insectes xylophages, sauf les dispositions des clauses particulières ou sauf, le cas échéant, les garanties ou engagements particuliers du Vendeur stipulés aux termes des Présentes.

14.9. CONTENANCE DE L'ASSIETTE FONCIERE – ABSENCE DE GARANTIE

Le Vendeur ne confère à l'Acquéreur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

14.10. IMPÔTS

En tant que de besoin, les Parties conviennent que l'Acquéreur acquittera, à compter du transfert de propriété, les impôts, taxes, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis au titre de la période postérieure audit transfert de propriété, étant entendu que tous les impôts, taxes, contributions et charges au titre de la période antérieure aux Présentes resteront à la charge du Vendeur.

L'Acquéreur fera opérer sans délai sur les rôles de la taxe foncière toutes mutations utiles. La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règle comptant ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, en la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Montant total de la taxe foncière : 3006 €

Nombre de jours total dans l'année : 365

Nombre de jours restant à courir : +++

Soit un prorata de taxe foncière arrêté à la somme de +++ euros HT

Soit +++ euros TTC

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet.

14.11. CONTRATS

14.11.1. Contrat de travail

Le Vendeur déclare qu'aucun contrat de travail n'a pour objet d'exercice d'une profession dans les Biens, et qu'en conséquence la vente ne donne lieu à aucune reprise de personnel au sens des dispositions de l'article L.214-1 du Code du travail, et qu'aucun salarié ne peut réclamer le transfert de son contrat de travail à l'Acquéreur sur le fondement de l'article L.1224-1 du Code du travail.

Commenter [MB]: 2898 + prorata de frais de gestion (108 euros)

14.11.2. Contrats autre qu'un contrat de travail

Les Parties conviennent que le Vendeur résiliera l'ensemble des contrats ayant pour objet les Biens, de sorte que l'Acquéreur ne soit jamais inquiété à ce titre, et qu'il puisse souscrire ses propres contrats sans délais.

14.12. FRAIS

Les frais des Présentes seront à la charge de l'Acquéreur.

15. CHARGES ET CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

15.2. EXISTANCE D'UNE PISCINE

Le Vendeur déclare qu'il existe une piscine enterrée et maçonnée sur le terrain mais qu'elle n'est pas en état de fonctionnement

15.3. USAGE DES BÂTIMENTS

Le Vendeur déclare que les Biens sont à usage d'habitation au sens de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

L'Acquéreur déclare s'engager à en faire sa résidence principale dans le respect des stipulations ci-avant énoncées.

15.4. MONUMENTS HISTORIQUES

Le Vendeur déclare que les Biens ne sont ni classés monument historique, ni inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, et qu'aucun classement ou inscription ne sont en cours.

15.5. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

15.5.1. Rappel de la réglementation

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation imposant une obligation, à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte de vente un dossier technique fourni par le Vendeur. Par suite de la remise du dossier de diagnostic technique (DDT), les Parties conviennent que la Vente est conclue sans garantie des vices cachés quant à l'état sanitaire du Bien.

Ledit dossier de diagnostic technique comprenant, dans les conditions définies par les

dispositions qui les régissent :

- 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 Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 4°) L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 5°) Dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, l'état des servitudes « risques » et information sur les sols prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6°) Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 7°) L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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.
- 9°) Dans les zones prévues à l'article L133-8 du code de la construction et de l'habitation, l'information relative au risque de présence de mэрule.

Etant ici précisé que :

- le dossier de diagnostic technique ne concerne que les parties privatives des Biens soumis au régime de la copropriété,
- le document visé au 1° ne concerne pas la recherche de canalisations en plomb,
- les documents visés au 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.
- le document visé au 6° n'est pas requis pour les locaux ne demandant qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement.

Pour l'information des Parties il a été dressé ci-après le tableau récapitulatif du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L 1334-17 du Code de la Santé Publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une	Immeuble bâti ou non	6 mois

	zone couverte par un plan de prévention des risques		
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Quantité d'énergie effectivement consommée au estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Vérification des installations d'assainissement autonomes ou diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien	

15.5.2. Réalisation du dossier de diagnostics techniques

L'Acquéreur décharge le Notaire soussigné d'avoir à relater littéralement aux Présentes les conclusions des constats, états ou diagnostics, constituant le dossier de diagnostic technique demeuré ci-annexé avec les attestations sur l'honneur d'impartialité et de certification et l'attestation d'assurance pour chaque diagnostiqueur.

(Annexe n°16. **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**)

L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance des différents diagnostics composant le dossier de diagnostics techniques.

15.5.3. Responsabilité et subrogation

Le Vendeur rappelle qu'à sa connaissance les rapports dont la réunion constitue le Dossier de Diagnostic Technique ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le Vendeur ne garantit pas le contenu des Rapports constituant le Dossier de Diagnostic Technique établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

De plus, le Vendeur déclare subroger l'Acquéreur, ce qui est accepté par ce dernier, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces rapports.

15.5.4. Sanctions en cas d'absence de dossier de diagnostics techniques complet

Les Parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire soussigné des conséquences suivantes en l'absence d'un dossier de diagnostics techniques complet établi sur les Biens, tel qu'il résulte de l'article L. 271-4 II du code de la construction et de l'habitation :

- en l'absence de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, de l'état relatif à la présence de termites ou de l'état de l'installation intérieure de gaz, en cours de validité, le Vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante et garantit donc l'Acquéreur qu'aucun de ces matériaux n'est présent dans les Biens ;
- en l'absence de l'état des risques naturels et technologiques, l'Acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

16. CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'ETAT DU SOL

16.1. SITUATION ENVIRONNEMENTALE DES BIENS

16.1.1. Informations sur la situation environnementale

16.1.1.1. Informations publiques sur la pollution

Rappel des textes

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L.125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

L'article R.125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols (SIS) seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R.125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R.125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication des arrêtés de création des secteurs d'information des sols au recueil des actes administratifs dans le département.

Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare avoir effectué des vérifications auprès des sites BASOL et BASIAS dont le compte-rendu est demeuré ci-annexé après mention.

(Annexe n°17. ERPS)

16.1.1.2. Informations sur la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement

Rappel des textes

Le Notaire soussigné informe les Parties les 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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par son Notaire de son obligation de procéder à des investigations pour déterminer si, actuellement comme dans le passé, une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration, ou qui auraient dû l'être, a été exploitée dans les Biens.

Informations réunies par le Vendeur relatives à l'existence d'une installation classée pour la protection de l'environnement

En application des dispositions qui précèdent, le Vendeur a rassemblé les informations dont dispose la Préfecture sur la présence actuelle ou passée, sur le terrain, d'ICPE.

Sont demeurés ci-annexés (Annexe n°17.) les renseignements recueillis par le Vendeur.

16.1.1.3. Réglementation sur les déchets

Rappel des textes

L'article L 541-1-1 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]

Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations;

Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets);

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

Élimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie.»

L'article L 541-2 du Code de l'Environnement dispose que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la

gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Article L. 541-3 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« I.- Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé.

II.- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. [...] »

Il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L.541-2 du Code de l'environnement : *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare :

- qu'aucun déchet, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, n'a été entreposé dans les Biens pendant sa période de propriété ;
- qu'il n'a pas connaissance que des déchets auraient été entreposés dans les Biens antérieurement à sa période de propriété ;
- qu'il n'a reçu de l'administration aucune injonction de réaliser des travaux de remise en état des Biens, sur le fondement de l'article L.541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets.

16.1.2. Conventions des Parties sur la situation environnementale des Biens

L'Acquéreur déclare qu'il a pu procéder, tant par lui-même que par l'intermédiaire de ses

conseils, à une étude satisfaisante de la situation environnementale des Biens.

Les Parties conviennent que l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la situation environnementale des Biens, sans recours contre le Vendeur.

L'Acquéreur fera également son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de tous principes de construction différents, ou préconisations de chantiers spécifiques, qui résulteraient de la qualité environnementale du sol et du sous-sol, sans recours contre le Vendeur.

A ce titre, et en tant que de besoin, l'Acquéreur déclare renoncer à se prévaloir contre le Vendeur des dispositions des articles L.125-7 et L.514-20 du Code de l'Environnement, et de toute autre disposition légale ou réglementaire telle que la garantie des vices cachés.

16.2. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

16.2.1. Rappel des textes

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. »

16.2.2. Déclarations du Vendeur sur l'exposition des Biens aux risques

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est demeuré ci-annexé après mention.

(Annexe n°20. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS)

16.2.3. Déclarations du Vendeur sur les sinistres

Le Vendeur informe également l'Acquéreur que les Biens n'ont pas fait l'objet d'un sinistre

pour lequel une indemnité aurait été versée en application de l'article L 125-2 du Code de l'environnement ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

16.2.4. Convention des Parties sur la charge des travaux imposés le cas échéant par le plan de prévention des risques

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle des risques naturels et technologiques liés à la situation des Biens, et décharge le Vendeur de toute responsabilité à cet égard, reconnaissant que le Vendeur a rempli son obligation d'information.

16.3. MINES

Les Parties se reconnaissent parfaitement averties des dispositions de l'article L.154-2 du nouveau Code minier ci-après relatées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acquéreur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Cet article s'applique aussi à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. »

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds du terrain.

16.4. TRANSFORMATEURS CONTENANT DU POLYCHLORABIPHÉNYLE OU DU POLYCHLOROTERPHÉNYLE

16.4.1. Rappel des textes

Les Parties se reconnaissent parfaitement averties des dispositions suivantes du Code de l'environnement ci-après relatées, tels qu'issus du décret n°2013-301 du 10 avril 2013, savoir :

- Article R.543-20 : *« Il est interdit d'acquérir, détenir en vue de la vente ou céder à titre onéreux ou gratuit des PCB ou des appareils contenant des PCB.*

En outre, la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite. »

- Article R.543-25 : *« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privé, professionnel ou d'habitation, le Vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le Vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.*

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33. »

16.4.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare ignorer si les Biens comprennent ou ont compris des appareils visés par ces dispositions.

L'Acquéreur déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

16.5. VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

16.5.1. Découverte ultérieure de vestiges archéologiques - rappel des textes

Le Notaire soussignés rappelle aux Parties les dispositions suivantes du Code du Patrimoine :

- Article L.531-14 : *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.*

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

- Article L.531-15 : *Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.*

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

- Article L.531-16 : *L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.*

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

- Article L.541-1 : *Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux vestiges archéologiques immobiliers.*

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le vestige une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit vestige. A défaut d'accord amiable, l'action en indemnité est portée devant le juge judiciaire.

Lorsque le vestige lieu est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du vestige. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte et dans des limites et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

17. URBANISME

17.1. RENSEIGNEMENTS SUR LES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES AUX BIENS

Sont demeurées ci-annexées les renseignements relatifs aux règles d'urbanisme applicables aux Biens, dont l'Acquéreur reconnaît avoir connaissance.

(Annexe n°21. DOSSIER D'URBANISME)

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever les Biens, résultant des lois et règlements en vigueur, et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

17.2. RENSEIGNEMENTS SUR LES DROITS DE PREEMPTION APPLICABLES

17.2.1. Droit de préemption urbain

[.]

25. ASSAINISSEMENT

25.1. RAPPEL DES OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Il est ici précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

S'agissant des eaux usées

Aux termes de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (L. 1331-8 du Code de la santé publique).

Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux aux frais du propriétaire en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (articles L. 1331-6 et L. 1331-7 du code précité).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement (L. 1331-1-1, du code précité).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut objectivement être évalué que par une entreprise spécialisée.

En outre, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Commenter [MB]: En fonction des réglementations d'urbanisme au moment de la vente

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

S'agissant des eaux pluviales

Aux termes de l'article 681 du Code civil : « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter débris et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct des évacuations des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le Maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, inondations et pollution. Elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

25.2. CONVENTIONS DES PARTIES SUR L'ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare que la Commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement et que le Bien y est raccordé.

Un rapport a été établi le 30 mars 2026, par la COMPAGNIE D'ENVIRONNEMENT ROYAN ATLANTIQUE, 13 rue Paul-Emile VICTOR 17640 VAUX SUR MER, déclaré compétent par la mairie, lequel conclut à la non-conformité du raccordement. Une copie du rapport est demeurée ci-annexée.

Annexe – Contrôle du raccordement

L'Acquéreur se reconnaît averti par le Notaire soussigné que la commune est en droit de le mettre en demeure de procéder à la mise en conformité du raccordement des biens au réseau collectif d'assainissement.

A cet égard, le Vendeur a fait réaliser un devis estimatif du coût de cette mise en conformité, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Annexe – Devis estimatif du coût de la mise en conformité

18. STIPULATIONS DIVERSES

18.1. INTERVENTION D'UN INTERMEDIAIRE

Les Parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux Présentes n'ont pas été négociés par un intermédiaire qui pourrait faire valoir à ce titre le droit de percevoir une quelconque rémunération.

Au cas contraire, la charge de la commission de l'intermédiaire incombera à l'auteur de la déclaration inexacte.

18.2. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social indiqué en têtes des Présentes.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des Biens

18.3. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

L'Acquéreur pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

18.4. POUVOIRS

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

18.5. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

18.6. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire Soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait K Bis délivré par la Greffe du Tribunal de Commerce.

18.7. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

18.8. ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par elles et le notaire, elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

DONT ACTE sur [••] pages

Comprenant

Paraphes

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

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les Parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent Acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par ledit Notaire assistant qui a lui-même signé avec elles.

Signataire	Paraphe	Signature
VENDEUR		

ACQUEREUR		
NOTAIRE		