

PROCES VERBAL SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Réunion du 12 novembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 12 du mois de novembre à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil municipal de la commune de Saint Pierre d'Amilly se sont réunis à la Mairie en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire le 7 novembre 2024 conformément au code général des collectivités territoriales.

Étaient présents : BODET Philippe, Maire, Président de séance, FEVRE Céline, 2^{ème} Adjointe, BEUGNON Maxime, 3^{ème} Adjoint, PLAGNE Sébastien, FONTAINE Patrick, VERBIESE Guillaume, CEYRAL Julien, SAVARIT Alain et ELI Michel formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de **13** membres.

Présents : 9

Absents et excusés : 4. Bastien MANSENCAL, Roxane GRIMAUD, Amélie DEBENAIS, Anaïs MACHET

Pouvoir : 1. Bastien MANSENCAL donne pouvoir à Michel ELI

Votants : 10

Secrétaire de séance : Patrick FONTAINE

Ouverture de la séance à 20h30. Tous les membres du Conseil municipal ont été destinataires du procès-verbal de la dernière réunion. Le procès-verbal n'ayant fait l'objet d'aucune observation, le Maire et le secrétaire de la dernière séance l'ont signé.

ORDRE DU JOUR

- 1) **DOMAINE ET PATRIMOINE – ALIÉNATION** : projet d'acte de vente de la parcelle AB 506 rue de Mortagne
- 2) **Décisions du Maire**
- 3) **Divers**

I – DOMAINE ET PATRIMOINE – ALIÉNATION : projet d'acte de vente de la parcelle AB 506 sise 1 rue de Mortagne

Le Conseil municipal,

Vu le code général de la Fonction Publique Territoriale,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2023/21 du 27 juin 2023 portant critères d'attribution et prix de vente des 2 lots à bâtir sis rue de Mortagne,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2024/27 du 11 septembre 2024 portant autorisation de signature d'une promesse de vente pour la session du terrain sis 1 rue de Mortagne cadastré AB 506 au profit de M. Jean-Claude GRIMAUD,

Considérant le projet d'acte de vente établi par Me BOIZUMAULT qui leur a été présenté par le Maire,

Considérant qu'il s'agit d'un terrain du domaine privé communal dans une commune de moins de 2 000 habitants et que l'avis de France Domaines ne doit pas être recueilli,

Après en avoir délibéré, **à l'unanimité**

DECIDE

- d'approuver le projet d'acte de vente annexé à la présente délibération et portant sur la parcelle cadastrée AB 506, sise 1 rue de Mortagne, d'une superficie de 650 m² au prix de 52 000 EUROS au profit de M. Jean-Claude GRIMAUD,
- de donner délégation au Maire pour adapter à la marge le texte du présent acte de vente dans la mesure où l'économie globale de la vente n'est pas remise en cause,
- d'autoriser M. le Maire à signer l'acte de vente,
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Délibération 2024/36



ANNEXE DCM 2024/36 du 12 Novembre 2024

100426206
MB/CJ/DL

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE QUATORZE NOVEMBRE
A SURGERES (Charente Maritime), 20 Avenue de la Libération, au siège
de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Matthieu BOIZUMAUULT, Notaire soussigné, associé de la Société
dénommée « SELARL MATTHIEU BOIZUMAUULT NOTAIRE », titulaire d'un Office
Notarial à SURGERES (Charente Maritime), 20 Avenue de la Libération, identifié
sous le numéro CRPCEN 17057,**

Notaire assistant le vendeur,

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Charles-
Tanguy SIMON, notaire à SAINT-BRIEUC (22000) 54, rue du 71^e Régiment
d'Infanterie, assistant l'acquéreur,**

**A RECU EN LA FORME AUTHENTIQUE présent acte de 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

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **COMMUNE DE SAINT PIERRE D'AMILLY**, Commune, personne morale de droit public située dans le département de la Charente-Maritime, dont l'adresse est à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700), place de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 211703822.

ACQUEREUR

Monsieur Jean-Claude Gilbert Yvon **GRIMAUD**, Retraité, demeurant à YFFINIAC (22120) 28 rue Julien Quintin.

Né à SAINT-DENIS (93200) le 9 décembre 1944.

Veuf de Madame Jeannine Josette Catherine **LE MOIGN** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITÉS VENDUES

La COMMUNE DE SAINT PIERRE D'AMILLY vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur Jean-Claude GRIMAUD acquiert la totalité en pleine propriété.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Monsieur Christophe **BORG**, Comptable Public, Responsable du Service de Gestion Comptable de la Trésorerie de FERRIERES,

A l'effet de quittance le prix ainsi qu'il sera dit ci-après.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE SAINT PIERRE D'AMILLY est représentée par :

Monsieur Philippe BODET, présent en l'Etude du Notaire soussigné,

Agissant en qualité de Maire de ladite Commune, et plus spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes :

- d'une délibération du Conseil Municipal en date du 22 Juin 2021, télétransmise au Service du Contrôle de la Légalité de la Sous-Préfecture de ROCHEFORT le 24 Juin 2021, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée,

- d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 Juin 2023, télétransmise au Service du Contrôle de la Légalité de la Sous-Préfecture de ROCHEFORT le 29 Juin 2023, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée,

- d'une délibération du Conseil Municipal en date du 11 Septembre 2024, télétransmise au Service du Contrôle de la Légalité de la Sous-Préfecture de ROCHEFORT le 13 Septembre 2024, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée,

- et d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 Novembre 2024, télétransmise au Service du Contrôle de la Légalité de la Sous-Préfecture de ROCHEFORT le ++ Novembre 2024, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée.

- Monsieur Jean-Claude GRIMAUD est présent en l'Etude du Notaire participant.

- Monsieur Christophe BORG, comptable public, n'est pas présent, mais représenté par :

M+++++, Collaboratrice du Notaire soussigné, élisant domicile à SURGERES (17700) 20, Avenue de la Libération, présente en l'Etude du Notaire soussigné,

Agissant en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés suivant procuration sous seings privés en date à FERRIERES du 6 Novembre 2024, demeurée ci-annexée, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties sus-nommées, de reconnaître avoir reçu de l'ACQUEREUR, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits d'hypothèque légale, action résolutoire et autres.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

A/ en ce qui concerne les personnes physiques

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social
- Qu'elles ne sont concernées :
 - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - . Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles n'ont pas conclu de mandat de protection future.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'est pas en sauvegarde, en redressement judiciaire ou en liquidation ; vérification en a été faite en interrogeant bodacc.fr ; le vendeur a été informé qu'en cas de dissimulation d'une telle procédure, le délit pénal de banqueroute qui réprime le fait d'avoir détourné ou dissimulé tout ou partie de l'actif d'une procédure collective (C. com, art. L. 654-2) serait constitué et les parties ont été informées que la vente serait inopposable à la procédure collective.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.



B/ en ce qui concerne les personnes morales :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution.

En outre, le représentant de la Commune venderesse déclare :

- avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces énoncées aux présentes,

- que le **BIEN** objet des présentes ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en ce sens où il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ni affecté à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable, ni en constitue un accessoire.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé du **VENDEUR** et est librement aliénable par lui.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

Concernant Monsieur Jean-Claude GRIMAUD

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

DELIBERATIONS MUNICIPALES

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes des délibérations motivées de son Conseil Municipal, sus-visées.

Ces délibérations ont été prises sans avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, la commune ayant une population ne dépassant pas les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que ces délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- et que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité

TERMINOLOGIE

Les vocables de dénomination globale qui seront employés au présent acte sont le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désignera la Commune venderesse.

- Le mot "**ACQUÉREUR**" désignera le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront le terrain objet des présentes.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que lorsque l'acte est établi en la forme électronique, les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A SAINT-PIERRE-D'AMILLY (CHARENTE-MARITIME) 17700 1 Rue de Mortagne,

Un terrain à bâtir viabilisé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	506	RUE DE MORTAGNE	00 ha 06 a 50 ca

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte,

Et tel qu'il est identifié au plan cadastral demeuré ci-annexé.

L'ACQUÉREUR déclare bien connaître l'immeuble vendu pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes. Il reconnaît avoir constaté, comme la possibilité lui en a été offerte lors de la signature de la réservation du terrain, objet des présentes, que toutes les bornes délimitant ce terrain sont bien en place à ce jour, et n'avoir aucune réserve, ni réclamation, à formuler à ce sujet.

ÉTANT ICI PRÉCISÉ que ladite parcelle provient de la division de la parcelle précédemment cadastrée Section AB, n° 504 (elle-même issue de la réunion des parcelles anciennement cadastrés Section AB n°s 268 et 270), en cinq nouveaux numéros 505 à 509. Cette division est constatée en un procès-verbal du service du cadastre numéro 364 en date du 6 septembre 2022 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 7 septembre 2022, volume 2022P, numéro 19707.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

EFFET RELATIF

Acquisition (parcelles AB 268 et 270) suivant acte reçu par Maître Matthieu BOIZUMAULT notaire à SURGERES le 18 octobre 2012, publié au service de la publicité foncière de ROCHEFORT le 24 octobre 2012, volume 2012P, numéro 2990.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 2 (anciennement Bureau des Hypothèques de ROCHEFORT) ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LA ROCHELLE 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. - L'**ACQUÉREUR** aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour. Il en supportera les risques à compter du même jour.

ENTRÉE EN JOUISSANCE. Le **VENDEUR** transmet à L'**ACQUÉREUR** la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et directe, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation quelconque, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (52.000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

DONT QUITTANCE

DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE SPÉCIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RÉSOLUTOIRE

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



FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

IMPÔT SUR LA MUTATION

DECLARATION FISCALE

Le **VENDEUR**, dans le cadre de cette opération, et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (52.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=		2 340,00
52 000,00				
<i>Taxe communale</i>				
52 000,00	x 1,20 %	=		624,00
<i>Frais d'assiette</i>				
2 340,00	x 2,37 %	=		55,00
TOTAL				3 019,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État 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	52.000,00	0,10%	52,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PROJET

PARTIE DEVELOPPÉE

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

L'ACQUÉREUR déclare :

- que les présentes constituent l'exécution d'un avant-contrat établi par acte sous signatures privées en date du 17 Septembre 2024,
- qu'il est un "acquéreur non professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- que le **BIEN** présentement vendu n'est pas à usage d'habitation, s'agissant d'un terrain.
- et que ce terrain ne constitue pas un lot de lotissement autorisé en vertu d'un permis d'aménager.

Par suite, les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que les parties déclarent parfaitement connaître et accepter sans réserve :

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** vendus sont libres de toute location ou occupation.

Le **VENDEUR** déclare et garantit que les **BIENS** n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet de son chef d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 18 Septembre 2024, à la date de dernier arrêté du 16 Septembre 2024, complété le 5 Novembre 2024, à la date de dernier arrêté du 3 Novembre 2024, ne révèle aucune inscription en cours de validité sur la parcelle présentement vendue.



Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera des servitudes ou les supportera, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude,
- Et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles résultant de l'urbanisme, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'usage ou de la Loi, et celles éventuellement indiquées au présent acte.

ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le terrain vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol du **BIEN** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.
- soit des vices de toute nature, apparents ou cachés, dont le terrain peut être affecté, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.
- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
- soit même de l'état parasitaire du terrain vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que son attention a été spécialement attirée par le notaire soussigné quant à l'absence de garantie pour vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme 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.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain, toute différence, en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

IMPÔTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année, l'**ACQUEREUR** s'obligeant à rembourser au **VENDEUR** la quote-part lui incombant à première demande de ce dernier.

Taxe foncière complémentaire

Le **VENDEUR** a été averti du contenu des dispositions de l'article 1509 -V- du Code général des impôts aux termes desquels les terrains qui ne sont pas classés fiscalement comme terrains à bâtir au moment de la vente et qui font l'objet d'une cession en tant que tels, sont assujettis à une imposition supplémentaire au titre de la taxe foncière en tant que terrains à bâtir et ce pour l'année de la vente et les deux années précédentes.

Ce supplément de taxe sera supporté par le **VENDEUR** qui s'y oblige pour la période antérieure à la date des présentes ; il sera remboursé par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**, à première demande de ce dernier, prorata temporis, pour la période courant de la date des présentes au 31 Décembre de la présente année.

Il est rappelé que, sauf délibération contraire prise par la Commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-I- du même Code exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement notamment les constructions nouvelles et dans la seule mesure où ces dernières sont à usage d'habitation.

Monsieur BODET, ès-qualités, précise que par délibération en date du 21 Septembre 2021, télétransmise au Service du Contrôle de la Légalité le 22 Septembre 2021, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée, a décidé :

« - de fixer, pour les impositions établies à compter du 1^{er} Janvier 2022, à 50 % de la base imposable, l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties et constructions nouvelles, reconstructions, aditions de construction à usage d'habitation,

« - que cette modulation d'exonération ne s'applique pas aux constructions neuves qui sont financées au moyen de prêts aidés de l'état ou de prêts conventionnés ».

Toutefois, le Notaire soussigné attire l'attention de l'**ACQUÉREUR** sur le fait que l'article 1406-II du Code général des Impôts subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre-vingt-dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR**, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux auprès du centre des finances publiques dont il relève, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.



DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

L'ACQUEREUR ayant obtenu un permis de construire sur le terrain objet des présentes, ainsi qu'il sera expliqué ci-après, il n'a pas été requis, en vue de la présente vente, de certificat d'urbanisme « opérationnel » mais uniquement les documents suivants, demeurés ci-annexés après mentions, dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir connaissance, tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données, savoir :

- Un certificat d'urbanisme de « simple information » délivré par la mairie de SAINT-PIERRE-D'AMILLY le 30 Septembre 2024, sous le numéro CU 017.382.24.A0023,

- Et un arrêté de numérotage délivré par ladite Mairie le 17 Janvier 2023.

Il résulte notamment de ces documents que le terrain vendu :

- Est situé dans la **Zone U - Mixité des fonctions sommaire - Degré 3** du Plan Local d'urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H),
- Est concerné, en partie, par un aléa moyen de retrait-gonflement d'argile,
- Est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe,
- Est soumis au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la Commune,
- N'est concerné par aucune servitude d'alignement ou autre servitude d'utilité publique,
- Est situé au numéro 1 de la rue de Mortagne.

A titre de complément d'information, est demeuré ci-annexé un **extrait du règlement du PLUi-H** relatif à la zone U (Urbaine).

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus-visés, sans recours contre le **VENDEUR** qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

Il reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Toutefois, le bénéficiaire du droit de préemption étant le **VENDEUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le terrain présentement vendu provient d'une division de propriété, constatée aux termes d'un procès-verbal du Service du cadastre numéro 364 en date du 6 septembre 2022 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 7 septembre 2022, volume 2022P, numéro 19707, en vertu duquel la parcelle anciennement cadastrée Section AB, n° 504, a été divisée en cinq nouveaux numéros, savoir :

- la parcelle cadastrée Section AB, n° 505, conservée par la Commune et sur laquelle se trouve un abribus,
- la parcelle cadastrée Section AB, n° 506, présentement vendue, formant un lot de terrain à bâtir,
- la parcelle cadastrée Section AB, n° 507, formant un second lot de terrain à bâtir,
- la parcelle cadastrée Section AB, n° 508, formant l'emprise de l'alignement au droit de la parcelle AB 507,
- et la parcelle cadastrée Section AB, n° 509, formant l'emprise de l'alignement au droit de la parcelle AB 506.

Étant rappelé que la parcelle AB 504 provenait elle-même de la réunion des parcelles anciennement cadastrées Section AB, n°s 268 et 270.

DÉCLARATION PRÉALABLE

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme aux termes « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.* »

La division sus-relatée ayant été faite en vue de créer deux lots de terrains destinés à être bâtis, le **VENDEUR** a établi une déclaration préalable, comprenant :

- l'imprimé « CERFA » de déclaration préalable de Lotissement et autres divisions foncières non soumises à permis d'aménager, en date du 29 Septembre 2022,
- deux plans situation (DP1),
- une vue aérienne et un plan cadastral (DP9),
- une notice explicative,
- et un projet de division consistant en un plan de bornage et de division (DP10), établi par Monsieur CHARBONNIER, Géomètre-Expert à AIGREFEUILLE-D'AUNIS.

Une copie de la déclaration préalable avec ses annexes sus-visées, et une copie du récépissé de dépôt délivré par la Mairie sont demeurrées ci-annexées.

Par arrêté en date du 27 Octobre 2022, portant le numéro DP 017.382.22.A0013003, dont une copie est demeurée ci-annexée, Monsieur l'Adjoint au Maire de SAINT-PIERRE-D'AMILLY a décidé de ne pas s'opposer à la déclaration préalable.

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que ce certificat a fait l'objet d'un affichage sur le terrain dès son obtention, mais qu'il n'est pas en mesure d'en justifier autrement, n'ayant pas fait constater cet affichage par un Commissaire de Justice.

Cette décision de non-opposition n'a, à ce jour, pas fait l'objet d'un recours ou d'un retrait, ainsi déclaré par le VENDEUR, et ainsi que le confirme l'attestation délivrée Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE-D'AMILLY, en date du 26 Décembre 2023, demeurée ci-annexée.

Le Notaire soussigné a rappelé à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît, savoir :

- qu'une décision de « non-opposition » est susceptible de faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue d'affichage de deux mois sur le terrain et que, à défaut de pouvoir justifier de cet affichage par acte extra-judiciaire, elle pourrait ne pas avoir à ce jour de caractère définitif,



- qu'en l'absence d'affichage du l'arrêté de non-opposition, celui-ci ne pourra faire l'objet d'aucune annulation à l'expiration d'un délai d'un an (1) à compter de la déclaration d'achèvement des travaux d'aménagement.

Monsieur BODET, ès-qualités, déclare que les travaux de viabilisation ont été réalisés, ainsi qu'il résulte des factures dont les copies sont demeures ci-annexées.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, dont une copie est demeurée ci-annexée, a été établie par Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE-D'AMILLY et déposée en mairie le 16 Décembre 2023.

Cette déclaration atteste de l'achèvement en date du 9 Octobre 2023 de la totalité des travaux de « *viabilisation des parcelles AB 506 et AB 507 orange / Enedis / RESE.* »

L'article L 442-3 dispose que « *lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date* ».

Toutefois, la jurisprudence du Conseil d'Etat retient que la déclaration préalable ne peut produire d'effet tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre au travers d'un acte portant transfert de propriété ou de jouissance.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert le 12 Juillet 2022.

Un exemplaire du **procès-verbal de bornage** est demeuré ci-annexé, accompagné d'un exemplaire du **plan de bornage et de division**.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'**ACQUEREUR** déclare avoir obtenu un permis de construire sous le n° PC 017.382.24.0006, portant sur la « *construction d'une maison individuelle* » sur le terrain objet des présentes, pour une surface de plancher créée de 134,28 m², suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE-D'AMILLY le 28 Août 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée

Le Notaire soussigné a attiré l'attention de l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, sur le fait que le que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet

1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

2) ni d'aucun retrait dans les trois mois de sa délivrance pour cause d'illégalité.

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** avait déjà obtenu son permis de construire le jour de la signature de l'avant-contrat de vente sus-visé.

Par suite, ce avant-contrat n'a été soumis ni à la condition suspensive de l'obtention de ce permis, ni à celle de la purge de tous recours ou retrait à l'encontre de celui-ci.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le Notaire soussigné l'a averti des risques encourus en cas de recours/ou retrait à l'encontre du permis de construire.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** a déclaré vouloir tout de même régulariser immédiatement la présente acquisition, faisant son affaire personnelle de la purge de tous recours ou retrait à l'encontre dudit permis.

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Dispositions générales :

Le Notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** qui projette de réaliser une construction sur le **BIEN** vendu :

* De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

* De l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

* Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

* De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- * Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

* Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.

* Des dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.

* Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

* Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.



L'ACQUÉREUR déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'ACQUEREUR est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Raccordement aux réseaux :

Les frais de raccordement du **BIEN** objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par **l'ACQUEREUR**, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel.

Le Notaire soussigné a informé l'acquéreur qui le reconnaît que conformément à l'article L 1331 - 1 du Code de la santé Publique, le raccordement de l'immeuble aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte. A défaut, le propriétaire peut être mis en demeure par l'administration de se raccorder et faute de s'exécuter être raccordé à ses frais exclusifs par l'administration et entre-temps être astreint au paiement d'une redevance éventuellement majorée.

Assurance-construction :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, le Notaire soussigné a informé **l'ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du **BIEN** au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le Notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures de travaux

Le Notaire rappelle à **l'ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

En ce qui concerne la liquidation de l'impôt sur les plus-values, il est précisé à **l'ACQUEREUR** qu'en l'état actuel du droit, et dans l'hypothèse de travaux de rénovation d'un immeuble bâti, seuls les travaux de construction ou assimilés, réalisés par une entreprise pourront être pris en compte ; les factures d'achat de matériaux sont donc exclues.

Contrat de construction de maison individuelle

Le Notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 Novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 Décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

État des risques

L'article L 125-5 du Code de l'Environnement dispose que :

« 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, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

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 3-3 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.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

L'article L 125-7 du Code de l'Environnement dispose que :

« 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. »

La Commune de situation de l'immeuble objet des présentes est concernée par l'obligation d'information sus-visée. Cette information porte :

- sur les risques naturels, miniers et technologiques,
- sur le risque de sismicité,
- sur les zones à potentiel radon,
- sur les secteurs d'information sur les sols.

Les documents d'information sur les risques naturels, miniers et technologiques et sur le risque de sismicité sont consultables en ligne sur le site internet de la Préfecture du Département concerné. Ils comprennent, le cas échéant et selon les Communes, les documents suivants :

- fiches d'information communales,
- arrêtés préfectoraux,
- cartes des PPRN et PPRT,
- cartes du zonage sismique.

Les zones du territoire français à potentiel radon sont définies en un arrêté ministériel n° NOR SSAP1817819A en date du 27 Juin 2018. Le site internet « *irsn.fr* » permet de consulter les cartographies du potentiel radon et la définition de différentes catégories.

Les secteurs d'information sur les sols, comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

La consultation du site « *georisques.fr* » révèle le cas échéant l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

De l'ensemble des documents précités, il résulte :

- que la commune de situation du BIEN vendu n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels.
- qu'elle n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.
- qu'elle n'est pas concernée par un plan de prévention des risques miniers.
- **qu'elle est située dans une zone de sismicité de type « 3 (risque modéré) ».**
- **qu'elle est située dans une zone à potentiel radon de type « 1 ».**
- qu'elle ne figure pas sur la liste des communes exposées au recul du trait de côte résultant du décret n° 2022-750 du 29 Avril 2022.
- et que le BIEN vendu n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols.

Le VENDEUR :

1°) Déclare que le BIEN est situé dans une Commune concernée par l'obligation d'information précitée.

En conséquence, en application de la réglementation sus-visée, un état des risques est demeuré ci-annexé, complété par un rapport « ERRIAL » obtenu par consultation du site internet « *georisques.gouv.fr* » conformément à la Réponse Ministérielle référencée « JO Sénat du 29/06/2023 - page 4110 ».

Cet état des risques inclut et/ou est complété en annexe par les divers documents d'informations sur les risques naturels, miniers, technologiques, sismiques et radon sus-visés.

2°) Déclare que, le **BIEN** consistant en un terrain, non bâti, les dispositions du IV de l'article L 125-5 précité n'ont pas vocation à s'appliquer, mais, en tout état de cause, déclare :

- que l'immeuble n'a subi aucun 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 depuis la date où il en est devenu personnellement propriétaire ;
- qu'il n'a pas été informé par un précédent propriétaire de la survenance d'un tel sinistre antérieurement à la date de son acquisition.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble de ces documents et informations et renonce par suite à poursuivre la résolution du contrat ou à demander une diminution du prix.

ZONE DE SISMICITE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le BIEN objet des présentes se situe en zone de sismicité.

L'**ACQUEREUR** reconnaît être informé de cette situation et savoir qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L125-4 et R125-17 du Code de la Construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

RADON

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de **catégorie 1**.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.



Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques préalable et de conception :

- L'étude géotechnique préalable, dite « G1 », permet une première identification des risques géotechniques d'un site.

Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

- L'étude géotechnique de conception, dite « G2 », prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

La cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Il résulte de l'extrait cartographique contenu dans le rapport « ERRIAL » sus-visé, issu de la consultation de la base de données Géorisques que le terrain vendu n'est pas situé dans une zone d'exposition au risque de retrait-gonflement des argiles, mais qu'il est situé à proximité d'une telle zone.

Par suite, le **VENDEUR** a tout de même fait établir une étude géotechnique de type « G1 » par la Société GINGER CEBTP – Agence de ROCHEFORT – 16, rue d'Hendaye – 17300 ROCHEFORT, en date du 6 Avril 2023, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Il est rappelé aux **PARTIES** que cette étude devra être annexée aux mutations successives de l'immeuble.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

L'article L 112-11 du Code de l'Urbanisme dispose que :



« I. - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.

Ce document comporte :

- 1° L'indication claire et précise de cette zone ;
- 2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- 3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à 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.

II. - Ce document est :

- 1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;
- 2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

□ Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

□ La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

□ Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

□ Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

Il est précisé que le bien objet des présentes et un terrain non bâti et, en outre, n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Exposition au Bruit, ainsi que le confirme l'extrait cartographique issu du site internet « geoportail.gouv.fr », demeuré ci-annexé.

Par suite, aucun document informatif n'est à produire au titre des présentes.

OBLIGATION LÉGALE DE DÉBROUSSAILLEMENT

L'obligation légale de débroussaillage (OLD) constitue un élément essentiel de la politique de prévention des incendies de forêts. Il consiste à réduire les végétaux présents sur un terrain (branchages, feuilles, ...) afin de diminuer le risque de propagation des incendies (art. L. 131-10 du Code forestier).

Territoires concernés

Un outil de recherche a été mis en place par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) pour localiser les propriétés concernées par cette obligation : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillage>

En l'espèce, le BIEN vendu n'est pas situé dans une zone soumise à l'obligation légale de débroussailler, ainsi que le confirme l'extrait cartographique issu du site « Géoportail », demeuré ci-annexé.

Si la propriété n'est pas localisée dans une zone soumise à l'obligation de débroussailler, il est tout de même recommandé d'y procéder si elle proche d'une zone boisée. Pour plus d'informations il est possible de contacter la mairie ou la préfecture.

Personnes concernées

L'OLD pèse sur les propriétaires dont le terrain se trouve à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt dans les cas prévus à l'article L134-6 C. forestier.

En zone rurale elle concerne les propriétaires de constructions, chantiers et installations sur une profondeur de 50 mètres que le maire peut porter à 100 mètres ; en zone urbaine elle s'applique aux terrains construits ou non.

Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature nécessite une obligation de débroussaillage au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins concernés ne peut s'opposer à leur réalisation. L'autorisation donnée par un propriétaire de pénétrer sur son fonds est réputée l'être pour 3 ans. S'il la retire, les obligations qui s'étendent à son fonds sont mises à sa charge (décret n° 2023-706 du 1er août 2023).

Publicité

La loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie prévoit une obligation d'information des acquéreurs et locataires pour les biens immobiliers situés dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé prévues à l'article L. 134-6 du code forestier.

Ainsi à compter du 1er janvier 2025, une information sur cette OLD devra figurer sur l'annonce immobilière et l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles devra comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site « www.georisques.gouv.fr » si le bien est situé dans l'une des zones mentionnées au 8° de l'article R. 125-23 (article L125-5, I du code environnement).

Par ailleurs le vendeur doit annexer à l'acte (promesse et vente) une attestation sur l'honneur de la réalisation du débroussaillage ou de son maintien en l'état de débroussaillage (article D134-7 Code forestier).

Sanctions

- **Sanction pénale** : faute de procéder aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé, le propriétaire d'un terrain encourt l'amende prévue pour les contraventions de 5e classe (art. R. 163-3 C. forestier).

- **Travaux effectués d'office** : pour les territoires réputés particulièrement exposés au risque, l'article L. 134-9 du C. forestier précise qu'en cas de carence des intéressés, la commune pourvoit d'office au débroussaillage après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci.

- **Majoration des franchises en matière d'assurance** : l'article L. 122-8 du Code des assurances prévoit que si l'assuré ne s'est pas conformé à ses obligations de débroussaillage, l'assureur pourra lui imposer lors d'un sinistre, en sus des franchises prévues au contrat, une franchise supplémentaire.



SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITÉS DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le Notaire soussigné a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

« Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte. »

Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. »

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

« Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. »

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Outre le rapport « ERRIAL » sus-visé, est également annexé le rapport « GEORISQUES », issu de la consultation de la base de données « Géorisques ».

Cette base de données récapitule l'ensemble des risques auxquels le BIEN sus-désigné pourrait être exposé.

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

PROJETS DE PARCS ÉOLIENS

L'**ACQUÉREUR** reconnaît être informé de l'existence de projets de parcs éoliens sur le département de la Charente-Maritime, dont la carte figurant les zones d'implantation est demeurée ci-annexée.

Le bruit généré par les éoliennes est strictement encadré par l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'article 26 de cet arrêté limite les émissions sonores dans les zones à émergence réglementée (ZER) et fixe un niveau maximal d'émergence du bruit, l'émergence étant la différence entre le niveau de bruit lorsque le parc est en fonctionnement et le niveau de bruit lorsque le parc est arrêté. Les ZER sont :

- l'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers, existant à la date de l'arrêté d'autorisation de l'installation, et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cours, jardins, terrasses),
- les zones constructibles définies par les documents d'urbanismes opposables aux tiers et publiés à la date de l'autorisation,
- l'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers qui ont été implantés après la date de l'autorisation dans les zones constructibles et leurs parties annexes, à l'exclusion des immeubles implantés dans les zones d'activité agricole (ZAA) et les zones d'activité industrielle (ZAI).

Dans ces zones, il est prévu notamment, pour un niveau de bruit supérieur à 35dB (A), une émergence maximale de 5dB(A) entre 7h et 22h et de 3dB(A) entre 22h et 7h. Toutefois, ces valeurs d'émergence peuvent être augmentées d'un terme correctif en dB (A), fonction de la durée cumulée d'apparition du bruit de l'installation égal à :

- trois pour une durée supérieure à vingt minutes et inférieure ou égale à deux heures,
- deux pour une durée supérieure à deux heures et inférieure ou égale à quatre heures,
- un pour une durée supérieure à quatre heures et inférieure ou égale à huit heures,
- zéro pour une durée supérieure à huit heures.

Ainsi, le niveau de bruit maximal est fixé à 70 dB (A) pour la période jour et de 60 dB (A) pour la période nuit, à moins que le bruit résiduel pour la période considérée soit supérieur à cette limite, auquel cas cette disposition n'est pas applicable.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

* Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«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 sa 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.»



* Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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. »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le terrain présentement vendu appartient à la Commune de SAINT-PIERRE-D'AMILLY, venderesse aux présentes, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite, avec une plus grande contenance (*parcelles alors cadastrées Section AB n°s 268 et 270*) et avec d'autres immeubles, de :

1°) Madame Jocelyne Nady Réjane ROY, Sans profession, demeurant à PERISSAC (33240) 4, rue des Jonquilles,
Née à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700), le 11 novembre 1950,
Veuve de Monsieur Ignacio BARCO et non remariée.

2°) Madame Josiane Annette ROY, Femme de Ménage, demeurant à ECHILLAIS (17620) 19 rue de la Métairie Gallo-romaine,
Née à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700), le 5 décembre 1952,
Veuve de Monsieur André Marie Roland Joseph MARTIAL et non remariée.

3°) Et Mademoiselle Béatrice Isabelle ROY, Manutentionnaire, demeurant à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700) 2, Place de la Mairie,
Née à NIORT (79000) le 3 juillet 1964,
Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Matthieu BOIZUMAULT, notaire à SURGERES, le 18 octobre 2012.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €), qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Audit acte, les venderesses ont fait toutes les déclarations d'usage, dont il résultait qu'il n'existait de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction à la libre disposition des biens vendus.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de ROCHEFORT le 24 octobre 2012, volume 2012P, numéro 2990.
L'état délivré sur cette formalité s'est révélé entièrement négatif d'inscription.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Du chef des Consorts ROY

Les parcelles anciennement cadastrées Section AB n°s 268 et 270 appartenaient à Madame Jocelyne BARCO, Madame Josiane MARTIAL et Mademoiselle Béatrice ROY, sus-nommées, chacune à concurrence d'un/tiers (1/3) indivis, pour les avoir recueillies dans lesdites proportions, avec d'autres biens, dans la succession de :

Madame Réjane Denise Madeleine NEAUD, en son vivant Retraitée, demeurant à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700) 4, Rue de Mortagne.
Née à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700), le 17 novembre 1928.
Veuve de Monsieur Hubert Yvon ROY et non remariée.

Décédée à NIORT (79000) où elle se trouvait momentanément, le 27 septembre 2011,

Leur mère, dont elles étaient les seules héritières, ensemble pour le tout ou chacune divisément pour un/tiers (1/3), à défaut de dispositions de dernières volontés et à défaut de tous autres héritiers,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés en un acte de notoriété dressé après ledit décès par Maître BOIZUMAULT, Notaire soussigné, le 27 Avril 2012.



L'attestation de propriété constatant la transmission successorale des immeubles a été dressée par ledit Maître Matthieu BOIZUMAULT Notaire à SURGERES le 27 avril 2012, et publiée au bureau des hypothèques de ROCHEFORT le 25 mai 2012, volume 2012P, numéro 1487.

Du chef de Madame Réjane ROY, née NEAUD

Les parcelles anciennement cadastrées Section AB n°s 268 et 270 appartenaient à Madame Réjane ROY, née NEAUD, pour en avoir eu la possession, d'une façon continue, paisible, publique et non équivoque, et ce depuis plus de TRENTE ANS (30 ans) avant son décès,

Ainsi que cela est constaté en un acte de notoriété acquisitive reçu par Maître BOIZUMAULT, Notaire soussigné, le 27 avril 2012, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de ROCHEFORT le 25 Mai 2012, volume 2012P, n° 1486.

Ledit acte établi à la requête de :

1°) Madame Renée Thérèse Germaine MARTINEAU, Retraitée, demeurant à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700) 13, rue de la Mairie,
Née à MARANS (17230), le 21 juin 1927,
Veuve de Monsieur Lucien AUTAIN et non remariée.

2°) Et Monsieur Jacky Jean LARELLE, Retraité, demeurant à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700) 12, rue de Mortagne, époux de Madame Joëlle Simone LE PETIT.
Né à SAINT-PIERRE-D'AMILLY (17700) le 2 mars 1940,

Témoins ayant déclaré être sans lien de parenté ou d'alliance ni avec Madame Réjane ROY, ni avec ses héritières sus-nommées, avoir leur pleine et entière capacité pour signer ledit acte, et ayant attesté :

- Que Madame Réjane ROY s'était toujours comportée comme étant la seule et unique propriétaire légitime et a toujours eu la possession dudit immeuble.
- Qu'elle possédait du cheptel vif qui depuis les années 1955 venait s'abreuver au puits.
- Qu'elle entreposait le matériel agricole sous le préau et ce depuis les années 1950 ainsi que sa voiture et les barriques de vin dans le chai.
- Qu'elle était inscrite en qualité de propriétaire de ladite parcelle dans la documentation cadastrale depuis au moins l'année 1970, ainsi qu'il ressort d'un relevé de propriétaire émanant du Service du cadastre annexé audit acte,
- Que, par suite, toutes les conditions exigées par l'article 2261 du Code Civil se trouvaient réunies au profit de Madame Réjane ROY.

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

Monsieur Jean-Claude GRIMAUD : jcgrimaud@gmail.com

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

DEVOIR D'INFORMATION

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. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** 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 aux présentes.

ÉQUILIBRE DU CONTRAT

Les parties déclarent que l'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre elles, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

Les parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Les parties déclarent :

- Que les dispositions du présent contrat ont été négociées directement entre elles de bonne foi, en respectant les dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil ;

- Qu'en application des dispositions de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, ayant parfaite connaissance de ce que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation ;

- Et avoir parfaite connaissance :

* Des dispositions de l'article 1186 du Code Civil, modifié en vertu de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2, à caractère supplétif, savoir :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.



« Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

« La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »

* Et de celles de l'article 1195 du Code Civil applicables depuis le 1^{er} octobre 2016, à caractère supplétif :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

« En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Connaissance prise de ces dispositions, les parties, « **VENDEUR** » et « **ACQUEREUR** », déclarent vouloir y déroger expressément, renoncer à s'en prévaloir et, par suite, renoncer à invoquer la caducité, la résolution ou la renégociation du présent contrat sur le fondement de celles-ci.

CONVENTIONS ANTÉRIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront les coordonnées et les renseignements utiles sur le site : « mediation.notaires.fr ».

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, savoir :

- le **VENDEUR** : en la Mairie de SAINT-PIERRE-D'AMILLY.

Pour le cas où le **VENDEUR** viendrait à modifier cette adresse pendant le délai ouvert à l'acquéreur pour faire valoir ses droits à garantie de toute nature résultant du présent acte, il s'oblige à communiquer par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, directement audit acquéreur sa nouvelle adresse postale.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que son attention a été spécialement attirée par le Notaire soussigné sur le fait que la mise en œuvre des recours dont il peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** sera purement illusoire si le **VENDEUR** venait à omettre de communiquer sa nouvelle adresse.

Il déclare avoir une parfaite connaissance de ce risque et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Notaire soussigné, lequel l'a mis en garde contre les conséquences d'une telle situation.

- L'**ACQUEREUR** : à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

TITRES - RENVOI DES PIÈCES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en l'Etude de Maître SIMON, Notaire participant.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en la Mairie de SAINT-PIERRE-D'AMILLY.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou 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.

OBLIGATION VIGILANCE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier.

Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente **entièrement au moyen de ses fonds propres.**

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.



MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant 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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET





V- DECISIONS DU MAIRE

M. le Maire informe son Conseil municipal des décisions relevant de sa délégation du Conseil depuis la dernière séance.

DATE	NUMÉRO	OBJET
24/10/2024	2024/020	Renonciation DPU parcelles cadastrées AB 138 et 139 – rue de la Mairie

VI- DIVERS

M. le Maire présente à son Conseil le point divers suivant :

- demande de participation de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat 79 pour la formation de 2 apprentis inscrits au CMA Formation Niort/Parthenay : 50 EUROS par apprentis pour l'année scolaire 2024-2025

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h15

EMARGEMENTS

Le Maire, Philippe BODET	Le secrétaire de Séance, Patrick FONTAINE
--------------------------	---

