

100541801

VD/VD/MAH

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE SEIZE OCTOBRE**

**A CAULNES (Côtes-d'Armor), 14, rue de Dinan, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Virginie DUFEL, Notaire de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Anne LAUBE, Pierre LHOMME et Marc DELMAS Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de CAULNES (22350), 14, rue de Dinan et à la Résidence de SAINT-CAST-LE-GUILDO (22380), 7 Boulevard Duponchel,**

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

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

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier 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**

Monsieur Jean Claude Francis Bernard **MORIN**, Retraité, et Madame Martine Claudine Marie Louise **ERMEL**, Retraîtée, demeurant ensemble à CAULNES (22350) 4 La Ville es Ferré.

Monsieur est né à CAULNES (22350) le 11 juillet 1947,

Madame est née à BROONS (22250) le 25 mars 1952.

Mariés à la mairie de BROONS (22250) le 10 novembre 1973 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.  
 Madame est de nationalité Française.  
 Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

Monsieur Benjamin **FONTAINE**, Auto-entrepreneur, demeurant à CAULNES (22350) 2 rue de Rennes.  
 Né à SENS (89100) le 5 octobre 1988.  
 Célibataire.  
 Non lié par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité Française.  
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Géraldine Angélique Nelly **TAVERNIER**, Employée de mise en rayon, demeurant à CAULNES (22350) 2 rue de Rennes.  
 Née à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500) le 15 juin 1984.  
 Célibataire.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité Française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

### **INTERVENANT**

Monsieur Samuel **MORIN**, Agriculteur, époux de Madame Cécile, Céline, Augustine **HENRY** demeurant à BROONS (22250) 42 et 44 lieudit Cambel.  
 Né à LEHON (22100) le 16 septembre 1979.  
 Marié à la mairie de BROONS le 3 juillet 2021 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.  
 De nationalité Française.  
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **PRETEUR**

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES COTES D'ARMOR**, Société coopérative à capital variable de crédit agricole dont le siège est à SAINT BRIEUC (22000), La Croix Tual, identifiée au SIREN sous le numéro 777 456 179 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT BRIEUC.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

### **QUOTITES VENDUES**

Monsieur Jean **MORIN** et Madame Martine **ERMEL** vendent la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Benjamin **FONTAINE** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de la moitié en pleine propriété.

Madame Géraldine **TAVERNIER** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de la moitié en pleine propriété.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Jean **MORIN** et Madame Martine **ERMEL**, sont présents à l'acte.

- Monsieur Benjamin FONTAINE est présent à l'acte.
- Madame Géraldine TAVERNIER est présente à l'acte.
- Monsieur Samuel MORIN est présent à l'acte.

- La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES COTES D'ARMOR est représentée à l'acte par Monsieur Alexis DAVID Collaborateur en l'office notarial de CAULNES (22350), 14 Rue de Dinan, domicilié professionnellement en l'office notarial, agissant en vertu d'une procuration sous signature privée ci-annexée. (ANNEXE)

#### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

#### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

##### **Concernant Monsieur Jean MORIN et Madame Martine ERMEL**

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

##### **Concernant Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

### EXPOSE

Le **VENDEUR**, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'**ACQUEREUR**, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître ledit bien pour l'avoir visité à différentes reprises par l'intermédiaire de l'agence ARGUENON et s'être entouré de tous les éléments nécessaires à tous égards quant aux caractéristiques de l'immeuble et que par conséquent il a pu apprécier la situation juridique du **BIEN**. L'**ACQUEREUR** déclare qu'il analysé lui-même et/ou par ses conseils éventuels, l'ensemble des pièces du dossier, et avoir reçu du **VENDEUR** toutes les réponses aux questions qu'il a pu avoir afin de parfaire son consentement.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucun document de nature à avoir un impact significatif sur la valorisation du **BIEN** ne manque au contenu de la présente vente.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que l'acquisition du **BIEN**, intervient en l'état sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du **VENDEUR**, à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code Civil et de celles expressément stipulées aux présentes.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

## NATURE ET QUOTITE 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

#### DESIGNATION

#### A CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 8 La Ville es Ferré,

Une longère en pierre et terre sous ardoise à rénover comprenant :  
 - Au rez-de-chaussée : cuisine avec cheminée, deux chambres, salle d'eau et wc;  
 - Grenier au dessus.  
 Cellier et grange à la suite vers Ouest  
 Au sud dépendance de même nature anciennement à usage de refuge à porcs  
 Cour et jardin attenant

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	214	8 la ville es ferre	00 ha 11 a 47 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section ZE numéro 11 pour une contenance de (00ha 59a 90ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZE numéro 214.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 215 pour une contenance de (00ha 48a 43ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Laurent PROGEAS géomètre expert à DINAN, le 8 novembre 2022 sous le numéro 1374S.

Une copie de ce document est annexée. (**ANNEXE**)

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

#### Bornage

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Laurent PROGEAS, Géomètre-Expert à DINAN, le 22 septembre 2022, et le procès-verbal est annexé. (**ANNEXE**)

#### ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thibaut LEPINE, notaire à CAULNES le 28 novembre 2006 publié au service de la publicité foncière de DINAN le 22 décembre 2006 volume 2006P, numéro 6767.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de DINAN ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de SAINT-BRIEUC auprès duquel l'acte sera déposé.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

<b><u>SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION SOUTERRAINE D'EAU PERMETTANT D'ETRE RELIE AU PUIS ET SERVITUDE DE PASSAGE</u></b>
--

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage d'une canalisation souterraine permettant le raccordement de la propriété située sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 203 au puits situé sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 215 restant appartenir au vendeur laquelle canalisation doit passer sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 214 afin de pouvoir alimenter le fonds dominant.

### **DESIGNATIONS DES BIENS**

#### **Fonds servant**

#### **Propriétaire :**

Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER

#### **Désignation :**

#### **A CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 8 La Ville es Ferré,**

Une longère en pierre et terre sous ardoise à rénover comprenant :  
- Au rez--de-chaussée : cuisine avec cheminée, deux chambres, salle d'eau et wc;  
- Grenier au-dessus.  
Cellier et grange à la suite vers Ouest  
Au sud dépendance de même nature anciennement à usage de refuge à porcs  
Cour et jardin attenant

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	214	8 la ville es ferre	00 ha 11 a 47 ca

#### **Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

### Fonds dominant

**Propriétaire :**

Le fonds dominant appartient à Monsieur Jean MORIN

Madame Martine MORIN, épouse du propriétaire du fonds dominant, intervient également aux présentes au titre de l'article 215 alinéa 3 du Code civil afin de consentir à la constitution d'une servitude sur le bien constituant le logement de la famille.

**Désignation :**

A CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 4 Lieu-dit La ville es Ferre,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	203	4 LA VILLE ES FERRE	00 ha 13 a 30 ca

**Effet relatif**

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Josiane LAME-HAMONIAUX, notaire à CAULNES le 16 décembre 1989 publié au service de la publicité foncière de DINAN le 13 février 1989 volume 5330, numéro 19.

### INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

### MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 80 cm et ce exclusivement telle que son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. (ANNEXE)

Cette canalisation part du puits situé sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 215 puis traverse la parcelle cadastrée section ZE numéro 214 pour aboutir à la maison située sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 203.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Le propriétaire du fonds servant constitue également au profit du propriétaire du fonds dominant un droit de passage à pied et avec tout engins sur le fonds servant exclusivement afin de permettre l'entretien et la réparation de ladite canalisation.

Le propriétaire du fonds servant devra alors avertir le propriétaire du fonds dominant au moins 15 jours avant toute intervention sur le fonds servant pour les besoins de l'entretien ou la réparation de la canalisation, sauf en cas d'urgence nécessitant une intervention immédiate.

### EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

### PUBLICITE FONCIERE

Cette convention notariée relative à l'exercice d'une servitude sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Elle sera soumise à l'imposition fixe de 125 euros prévue à l'article 679 4° du Code général des impôts.

Toutefois, il sera fait application de l'article 672 du Code général des impôts, cet acte comportant plusieurs dispositions indépendantes donnant ouverture les unes à une imposition proportionnelle, les autres à une imposition fixe, il n'est rien perçu sur ces dernières dispositions, sauf application de l'imposition fixe la plus élevée comme minimum de perception, si le montant de l'imposition proportionnelle exigible est inférieur.

#### SERVITUDE DE PROXIMITE AGRICOLE

Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER d'une part ainsi que Monsieur Samuel MORIN d'autres part, préalablement à la constitution de servitude de proximité d'activités agricoles rappellent ce qui suit :

L'article L 111-3 du Code Rural et de la pêche dispose que :

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».*

#### I – DECLARATION DE MONSIEUR BENJAMIN FONTAINE ET MADAME GERALDINE TAVERNIER

Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER déclarent être propriétaires d'un bien à usage d'habitation ci-après désigné, lequel est implanté à moins de 100 mètres de ceux à usage agricole appartenant à Monsieur Samuel MORIN.

#### Désignation des biens

##### A CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 8 La Ville es Ferré,

Une longère en pierre et terre sous ardoise à rénover comprenant :

- Au rez--de-chaussée : cuisine avec cheminée, deux chambres, salle d'eau et wc;

- Grenier au-dessus.

Cellier et grange à la suite vers Ouest



Au sud dépendance de même nature anciennement à usage de refuge à porcs

Cour et jardin attenant

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	214	8 la ville es ferre	00 ha 11 a 47 ca

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**II – DECLARATION DE MONSIEUR SAMUEL MORIN**

Monsieur Samuel MORIN déclare être propriétaire de biens à usage agricole, lesquels sont implantés à moins de 100 mètres des biens à usage d'habitation appartenant à Monsieur FONTAINE et Madame TAVERNIER ci-dessus désignés.

**Désignation des biens appartenant à Monsieur Samuel MORIN**

**A CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 2 Lieu-dit La ville es ferre,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	204	2 la ville es ferre	00 ha 27 a 80 ca
ZE	168	la vlle es ferre	00 ha 04 a 60 ca

**Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Anne-Sophie LAME, notaire à CAULNES le 8 décembre 2008 publié au service de la publicité foncière de DINAN , le 5 février 2009 volume 2009P, numéro 567.

**III – DECLARATIONS COMMUNES**

Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER d'une part et Monsieur Samuel MORIN d'autre part, déclarent :

- qu'il n'existe aucun autre bâtiment agricole et ses annexes dans un rayon de 100 mètres du bâtiment à usage d'habitation et ses dépendances appartenant à d'autres propriétaires que Monsieur FONTAINE et Madame TAVERNIER ;
- vouloir déroger aux conditions de distance devant normalement être respectées entre un bâtiment agricole et ses annexes et un immeuble à usage d'habitation ;
- et convenir de constituer les servitudes ci-après.

**CECI EXPOSE**, il est passé à la constitution des servitudes objet des présentes.

**CONSTITUTION DE SERVITUDES RECIPROQUES DE PROXIMITE AGRICOLE**

Monsieur FONTAINE et Madame TAVERNIER d'une part et Monsieur MORIN d'autre part, conviennent de déroger aux règles de distance imposées par l'article L 111-3 du Code Rural qui impose en l'espèce une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et leurs annexes et le bâtiment à usage d'habitation avec dépendances.

Par suite, ils constituent les servitudes réelles et perpétuelles ci-après :

**I- SERVITUDE DITE DE « PROXIMITE D'ACTIVITES AGRICOLES » AU PROFIT DES PROPRIETAIRES DU BIEN CADASTRE SECTION ZE NUMERO 214 QUI POURRA FAIRE L'OBJET D'UNE OPERATION DE RENOVATION ET DE REHABILITATION OU D'EXTENSION**

Monsieur Samuel MORIN consent, tant pour lui-même que pour ses ayants droit actuels et futurs, et pour les propriétaires successifs des biens lui appartenant cadastrés sur la commune de CAULNES, section ZE, numéros 204 et 168, lequel ensemble constituera le fonds servant, au profit de l'immeuble à usage d'habitation et ses dépendances appartenant à Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER cadastrés sur la commune de CAULNES, section ZE, numéro 214, qui sera dénommé le fonds dominant,

Une servitude de proximité d'activités agricoles, en application des dispositions de l'article L 111-3 alinéa 5 du Code Rural.

En conséquence de quoi, le propriétaire du fonds servant accepte que le propriétaire du fonds dominant puisse procéder à une extension, une réhabilitation, une rénovation d'une maison d'habitation et au changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation, le tout se trouvant à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles et de leurs annexes. En conséquence de quoi, il renonce à faire obstacle à toute demande de permis de construire ou autres autorisations administratives que le propriétaire du fonds dominant aurait à solliciter pour la réalisation de son projet.

#### FONDS DOMINANT

##### Propriétaires

Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER

##### Désignation des biens

#### A CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 8 La Ville es Ferré,

Une longère en pierre et terre sous ardoise à rénover comprenant :

- Au rez--de-chaussée : cuisine avec cheminée, deux chambres, salle d'eau et wc;
- Grenier au-dessus.
- Cellier et grange à la suite vers Ouest
- Au sud dépendance de même nature anciennement à usage de refuge à porcs
- Cour et jardin attenant

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	214	8 la ville es ferre	00 ha 11 a 47 ca

##### Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

#### FONDS SERVANT

##### Propriétaire

Monsieur Samuel MORIN, Agriculteur, époux de Madame Cécile, Céline, Augustine HENRY demeurant à BROONS (22250) 42 et 44 lieudit Cambel.

Né à LEHON (22100) le 16 septembre 1979.

Marié à la mairie de BROONS le 3 juillet 2021 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

##### Désignation des biens appartenant à Monsieur Samuel MORIN

#### A CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 2 Lieu-dit La ville es ferre,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

ZE	204	2 la ville es ferre	00 ha 27 a 80 ca
ZE	168	la vlle es ferre	00 ha 04 a 60 ca

#### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Anne-Sophie LAME, notaire à CAULNES le 8 décembre 2008 publié au service de la publicité foncière de DINAN , le 5 février 2009 volume 2009P, numéro 567.

#### **II - 2°- SERVITUDE DITE DE « PROXIMITE D'ACTIVITES AGRICOLES » AU PROFIT DU PROPRIETAIRE DE L'EXPLOITATION AGRICOLE**

Réciproquement, Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER consentent, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit actuels et futurs ainsi que pour les propriétaires futurs, sur l'immeuble à usage d'habitation et dépendances leur appartenant cadastrés sur la commune de CAULNES section ZE numéro 214 lequel ensemble constituera le fonds servant, au profit des bâtiments agricoles et de leurs annexes qui appartiennent à Monsieur Samuel MORIN cadastrés sur la commune de CAULNES, section ZE numéro 204 et 168

Une servitude de proximité d'activités agricoles, en application des dispositions de l'article L 111-3 alinéa 5 du Code Rural.

En conséquence de quoi, le propriétaire du fonds servant accepte que le propriétaire du fonds dominant puisse procéder à une extension, une réhabilitation, une rénovation de bâtiments agricoles, le tout se trouvant à moins de 100 mètres des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes. En conséquence de quoi, il renonce à faire obstacle à toute demande de permis de construire ou autres autorisations administratives que le propriétaire du fonds dominant aurait à solliciter pour la réalisation de son projet.

#### **FONDS DOMINANT**

##### **Propriétaire**

Monsieur Samuel MORIN, Agriculteur, époux de Madame Cécile, Céline, Augustine HENRY demeurant à BROONS (22250) 42 et 44 lieudit Cambel.

Né à LEHON (22100) le 16 septembre 1979.

Marié à la mairie de BROONS le 3 juillet 2021 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

##### **Désignation des biens appartenant à Monsieur Samuel MORIN**

##### **A CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 2 Lieu-dit La ville es ferre,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	204	2 la ville es ferre	00 ha 27 a 80 ca
ZE	168	la vlle es ferre	00 ha 04 a 60 ca

#### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Anne-Sophie LAME, notaire à CAULNES le 8 décembre 2008 publié au service de la publicité foncière de DINAN, le 5 février 2009 volume 2009P, numéro 567.

#### **FONDS SERVANT**

##### **Propriétaires**

Monsieur Benjamin FONTAINE et Madame Géraldine TAVERNIER

Désignation des biensA CAULNES (CÔTES-D'ARMOR) 22350 8 La Ville es Ferré.

Une longère en pierre et terre sous ardoise à rénover comprenant :

- Au rez--de-chaussée : cuisine avec cheminée, deux chambres, salle d'eau et wc;
- Grenier au-dessus.
- Cellier et grange à la suite vers Ouest
- Au sud dépendance de même nature anciennement à usage de refuge à porcs
- Cour et jardin attenant

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	214	8 la ville es ferre	00 ha 11 a 74 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Engagement des parties

Chacune des parties s'obligent à faire rapporter littéralement les constitutions de servitudes qui précèdent dans tous les actes de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de tout ou partie des biens qu'elles concernent.

Evaluation – absence d'indemnité

D'un commun accord entre les parties, les constitutions réciproques de servitudes objet des présentes sont consenties sans aucune indemnité de part et d'autre.

Toutefois, pour les seuls besoins de la publicité foncière, lesdites constitutions de servitudes sont évaluées à CENT CINQUANTE EUROS (150 €).

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.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 EUR)**,

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

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 au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCEDECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 16 octobre 2023.

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

I – PRET PTH LISSEUR N°10001425436

Nature du prêt : Modulable

Objet du prêt : Achat et travaux résidence principale

Montant du prêt en principal : CENT QUATRE MILLE QUARANTE EUROS (104 040,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : DOUZE MILLE SEPT CENT TRENTE-DEUX EUROS (12 732,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : QUATRE-VINGT-ONZE MILLE TROIS CENT HUIT EUROS (91 308,00 EUR)

Durée : 264 mois hors période d'anticipation et de modulation

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 novembre 2023
- dernière échéance au plus tard le : 5 octobre 2045
- date d'extrême exigibilité au plus tard le : 5 octobre 2053

Date de péremption de l'inscription : CINQ OCTOBRE DEUX MIL CINQUANTE-QUATRE

Taux, hors assurance, de 4,36 % l'an

Le taux annuel effectif global ressort à 5,30 % l'an

II – PRET A TAUX ZERO N°10001425437

Nature du prêt : prêt à taux fixe

Objet du prêt : achat et travaux résidence principale

Montant du prêt en principal : SOIXANTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (62 268,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : SOIXANTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (62 268,00 EUR)

Durée : 264 mois

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 novembre 2023
- dernière échéance au plus tard le : 5 octobre 2045
- date d'extrême exigibilité au plus tard le : 5 octobre 2048

Date de péremption de l'inscription : CINQ OCTOBRE DEUX MIL QUARANTE-NEUF

Taux, hors assurance, de 0,00 % l'an

Le taux annuel effectif global ressort à 0,41 % l'an

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte susvisé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur) lui

provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

#### **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE COMPLEMENTAIRE**

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de quatre-vingt-onze mille trois cent huit euros (91 308,00 eur) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

#### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-BRIEUC.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thibaut LEPINE, notaire à CAULNES le 28 novembre 2006. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DINAN le 22 décembre 2006 volume 2006P, numéro 6767.

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

##### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de DINAN – 4 rue salle Gourdine - 22100 DINAN et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

##### **OBLIGATION DECLARATIVE**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 EUR).

#### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	3 375,00
75 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	900,00
75 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	80,00
3 375,00			
<b>TOTAL</b>			<b>4 355,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de 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 de CENT CINQ EUROS (105,00 EUR) répartie comme suit :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein sur 75000,00 €	75 000,00	0,10%	75,00
Contribution fixe sur 150,00 €			15
Contribution fixe sur 150,00 €			15
Contribution totale			105,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant-contrat conclu entre elles.

#### PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à CAULNES du 21 juillet 2023.

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

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 25 juillet 2023.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal.

Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés. (ANNEXE)

### FINANCEMENT

#### CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

#### TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930. A cet effet, l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par lui en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Le **PRETEUR** pourra recevoir cette indemnité directement sur sa simple quittance, hors la présence et le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du notaire et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

#### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

##### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- 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 relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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 obtenu à la date du 26 juillet 2023 dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le 9 octobre 2023 dernier arrêté d'enregistrement.

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** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

#### ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des 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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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 d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être redevable de la taxe foncière pour le bien vendu aux présentes, en conséquence, aucun prorata ne sera établi.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

#### Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

#### Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

A ce sujet il est ici précisé qu'aux termes du compromis de vente régularisé entre les parties, il avait été prévu ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*« 2/ le VENDEUR précise qu'il a accepté un devis auprès de la SAUR pour l'alimentation en eau de deux compteurs d'un montant de 1137,61 € TTC permettant l'alimentation de la maison objet des présentes et sa propriété cadastrée section ZE numéro 203.*

*L'ACQUEREUR accepte de prendre la moitié de cette facture à sa charge, soit la somme de 568,81 € qui sera remboursée au VENDEUR lors de la signature de l'acte authentique de vente.*

*Il est indiqué que les services de la SAUR ont réalisés les travaux ci-dessus mentionnés ce jour le 21 juillet 2023 ».*

Les parties confirment qu'au jour des présentes le bien vendu dispose de son propre compteur d'eau.

Le **VENDEUR** déclare également que le bien dispose de son propre compteur d'électricité ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pu constater lui-même sur place lors de ses visites.

#### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

#### CONDITION PARTICULIERE STIPULEE A L'AVANT-CONTRAT

*« 1/ le VENDEUR s'engage à construire à ses frais un muret de séparation entre la propriété vendue et la parcelle cadastrée section ZE numéro 203. Il a entamé les démarches auprès des services de l'urbanisme de la mairie de*

*CAULNES, dont une copie sera transmise aux acquéreurs avant la signature de l'acte authentique de vente. Il est précisé que ces travaux seront réalisés par le VENDEUR avant la signature de l'acte authentique de vente ».*

Le **VENDEUR** déclare avoir réaliser lesdits travaux et en justifie à ce titre par l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable délivrée par la Mairie de CAULNES

le 29 juin 2023 ainsi que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux déposée à la mairie de CAULNES le 13 octobre 2023. (ANNEXE)

L'ACQUEREUR confirme en outre avoir pu constater sur place préalablement aux présentes que les travaux ont bien été réalisés.

### RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter leur information sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil.

#### **Article 815**

*"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."*

#### **Article 815-3**

*"Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :*

*1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;*

*2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;*

*3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;*

*4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

*Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.*

*Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.*

*Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux."*

#### **Article 815-5-1**

*"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.*

*Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.*

*Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.*

*Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.*

*Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.*

*L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."*

**Article 815-14**

*"L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.*

*Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.*

*En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.*

*Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.*

*Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."*

**Article 815-16**

*"Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers."*

**Article 815-17**

*« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.*

*Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.*

*Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »*

**Article 815-18**

*"Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.*

*Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-proprétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-proprété que si aucun nu-proprétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-proprétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur."*

**AVERTISSEMENT – PARTAGE**

Les **ACQUEREURS** déclarent avoir été informés par le notaire soussigné que, s'ils venaient à partager un ou plusieurs biens indivis en dehors d'une procédure de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité, un droit de partage serait exigible sur l'actif net partagé, ainsi qu'un droit de vente sur la soulte, conformément aux dispositions des articles 746 et 747 du Code général des impôts. S'ils venaient à céder leurs parts indivises à titre de licitation, un droit de vente serait alors exigible sur le prix des parts cédées, conformément aux dispositions du I de l'article 750 du même Code.

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

#### Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 9 août 2023. (ANNEXE)

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'ACQUEREUR est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

#### L'ACQUEREUR :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.
- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

#### Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 13 octobre 2023. (ANNEXE)

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

*"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.*

*Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.*

*Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "*

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

*"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "*

#### Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 13 octobre 2023. Ce document est annexé. (ANNEXE)

### ZONE A – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve en zone A du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Le notaire soussigné avertit l'**ACQUEREUR**, qui déclare en avoir connaissance dès avant les présentes, que les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles ou forestières. En conséquence, seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais l'**ACQUEREUR** peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du **BIEN**.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet par la qualité paysagère du site.

L'**ACQUEREUR** dispense le notaire soussigné de rapporter les dispositions actuelles relatives à la zone A.

## **DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION**

### **CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION – DECLARATION**

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous-destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous-destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du plan local d'urbanisme.

### **Information de l'ACQUEREUR sur les autorisations d'urbanisme préalable avant travaux**

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que s'il souhaite réaliser des travaux de rénovation du bien objet des présentes, il devra en fonction de la nature des travaux envisagé procéder au préalable à une demande de permis de construire ou de déclaration préalable afin de disposer d'une autorisation d'urbanisme lui permettant d'entreprendre les travaux.

Pour rappel, le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** que :

Concernant le permis de construire une demande de permis de construire est nécessaire dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

S'agissant des constructions nouvelles, elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions qui sont dispensées de toute formalité et celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant la déclaration préalable il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m<sup>2</sup>,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé de la réglementation applicable en matière d'autorisation d'urbanisme et déclare ne pas avoir fait de l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme pour la rénovation du bien une condition de son acquisition.

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle de toutes démarches relatives à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

##### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-dessus annexé.



### DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR RURAL

Le bien objet des présentes est issu de de la parcelle anciennement cadastrée section ZE numéro 11 dont le surplus est désormais cadastré section ZE numéro 215 est loué par bail rural verbal par Monsieur Samuel MORIN, intervenant aux présentes. L'aliénation de la parcelle section ZE numéro 11 donnait ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime car elle n'entre pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

Aux termes d'un document sous signature privée en date du 4 août 2023 Monsieur Samuel MORIN a confirmé avoir été informé du prix et des conditions de la vente de la parcelle cadastrée section ZE numéro 214 objet des présentes laquelle provient de la parcelle anciennement cadastrée section ZE numéro 11.

Monsieur MORIN a renoncé à l'exercice de son droit de préemption et a déclaré résilier le bail rural sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 214.

Une copie de ce document est annexée aux présentes. (ANNEXE)

Monsieur Samuel MORIN, intervient aux présentes afin de confirmer sa renonciation au droit de préemption ainsi que la résiliation du bail rural dont il disposait sur la partie de la parcelle cadastrée section ZE numéro 11 vendue aux présentes.

### DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER BRETAGNE.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 8 août 2023, dont un exemplaire est annexé. (ANNEXE)

La SAFER a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, en conséquence son silence vaut renonciation à ce droit.

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### DIAGNOSTICS

#### Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

	construire antérieur au 1er janvier 1949)		
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou	Immeuble bâti	La durée du plan

	professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme		
--	---	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par DI EXPERTISE, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par la remise qui lui en a été faite ce qu'il reconnaît. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

***L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance de la situation des biens objet des présentes au regard de ces réglementations pour avoir pris connaissance de ces diagnostics dès avant les présentes.***

**L'ACQUEREUR déclare en outre prendre les biens en l'état, faire son affaire strictement personnelle des différentes mises en conformité, les termes du contrat et notamment le prix ayant été fixés en fonction de ces éléments.**

**Le VENDEUR déclare n'avoir effectué aucun travaux depuis la visite du diagnostiqueur ayant établi les diagnostics ci-annexés.**

**En outre, il est ici précisé que lors de la réalisation des diagnostics, certaines parties de l'IMMEUBLE peuvent ne pas avoir été visitées par le diagnostiqueur.**

**A ce titre, le VENDEUR se déclare informé par le notaire soussigné que, par suite des réserves stipulées dans le diagnostic du fait des parties non visitées, il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en cas de désordres découverts dans lesdites parties.**

### Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué le 8 juin 2021 est annexé. (ANNEXE)

Les conclusions sont les suivantes : « Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. ».

### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi le 8 juin 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (ANNEXE)

Les conclusions sont les suivantes :

Il a été repéré des matériaux contenant de l'amiante

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

### Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;

- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

### Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### Etat parasitaire

Un état parasitaire a été réalisé le 27 juin 2023. (ANNEXE)

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir parfaite connaissance du rapport et en avoir pris connaissance dès avant ce jour et vouloir faire son affaire personnelle le bien étant vendu dans l'état, sans recours contre le vendeur et ni contre le notaire à cet égard.

- être parfaitement informé des parties de l'immeuble pouvant être infestées au titre de la présence de parasites et d'agent de dégradation du bois.

- être informé par le rédacteur des présentes que l'état parasitaire est visuel, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante de mobilier, et limité aux parties visibles et accessibles à la date de l'inspection.

L'**ACQUEREUR** se reconnaît également informé que les vérifications n'ont pas donné lieu à des investigations invasives et destructrices et qu'en conséquence elles se bornent à constater ce qui est visible et que l'information délivrée pourrait ne pas être exhaustive et déclare vouloir faire son affaire personnelle de la réalisation et du coût d'un éventuel traitement des biens et droits immobiliers objets des présentes.

- être informé que les champignons de type lignivore (mérule, lenzite, coniophore) sont des champignons qui peuvent s'infiltrer dans les murs et détruire de manière irrémédiable toutes les structures bois et nécessite des traitements lourds et onéreux ; que les conditions de leur développement sont optimales notamment dès lors que l'humidité, le bois, le manque de luminosité et de ventilation sont réunis.

- être informé que dans la famille des champignons de type lignivore, certaines espèces causent davantage de dégâts que d'autres, c'est le cas de la pourriture cubique qui est l'une des trois formes de pourriture dues au champignon lignivore (les deux autres étant les pourritures molle et fibreuse).

De plus, le Notaire rédacteur des présentes attire spécialement l'attention de L'**ACQUEREUR** sur la portée de la clause exonérant le **VENDEUR** de la garantie des vices cachés qui pourraient se révéler dans l'immeuble vendu, postérieurement à la vente.

Cette exonération est accordée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par dérogation aux dispositions de l'article 1641 du code Civil.

Cette exonération pourra s'appliquer particulièrement en cas d'existence dans l'immeuble vendu de parasites des matériaux de construction tels que parasites du bois, champignons et notamment ceux de type "mérule" etc..

Il déclare être parfaitement informé des parties de l'immeuble infestées.

S'il s'avère qu'il y a la présence de mérule dans le bien présentement vendu, l'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé par le notaire soussigné qu'il devra procéder à la déclaration exigée à l'article L. 133-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 8 juin 2021, annexé. (**ANNEXE**)

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

### Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, entre les classes A et E.

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. En outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN**

entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Est annexé aux présentes une attestation du diagnostiqueur indiquant que le bien n'était pas soumis à la réglementation. (ANNEXE)

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

#### **Radon**

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/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.



## DISPOSITIFS PARTICULIERS

### Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'une cheminée qui n'est pas conforme.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir été informé dès le stade de l'avant contrat et déclare en faire son affaire personnelle.

L'**ACQUEREUR** atteste être informé de l'obligation de ramonage des cheminées par un professionnel agréé, ainsi que de sa périodicité.

### Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué le 16 mai 2022, annexé, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.(**ANNEXE**)

Les installations existantes sont considérées non conformes dans les cas suivants :

- Installations présentant des dangers pour la santé des personnes.

- Installations présentant un risque avéré de pollution de l'environnement.
- Installations incomplètes ou significativement sous-dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Il est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé. (ANNEXE)

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis lors de la signature de l'avant-contrat de vente.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

#### Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé. (ANNEXE)

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par 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.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel 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.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa faible.

**INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS  
TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

**SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

**ACTIVITES 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 rédacteur des présentes a spécialement informé l'ACQUEREUR savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

*"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en*

conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

*"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."*

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

*"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."*

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

*"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". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée. **(ANNEXE)**

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées 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 ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
  - l'immeuble 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 ou à enregistrement ;
  - 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 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, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### **Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales**

Le **VENDEUR** précise que l'immeuble est situé à proximité d'une exploitation agricole.

L'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

*"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."*

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation susvisée.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien objet des présentes appartient à Monsieur et Madame MORIN par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait au cours et pour le compte de la communauté de bien existant entre eux de Madame Cécile Andrée Yvonne MORIN, veuve de Monsieur Guy BESREST, demeurant à SAINT MALO (35400), 24, Impasse des Cytises née à CAULNES (22350), le 06 octobre 1949.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thibaut LEPINE Notaire à CAULNES le 28 novembre 2006.

Cette acquisition a eu lieu pour la totalité de la parcelle anciennement cadastrée section ZE numéro 11, moyennant la somme de 76 224,00 € payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de DINAN le 22 décembre 2006, volume 2006P, numéro 6767.

**Précédemment**, le bien appartenait à Madame BESREST susnommée, comme faisant partie du deuxième lot à elle attribué aux termes d'un acte reçu par Maître Josiane LAME-HAMONIAUX, Notaire à Caulnes, le 16 décembre 1988, contenant :

-1.ent/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil par Madame Eugénie Amélie Louise LEROUX, retraitée, demeurant à "la Ville ès Ferré en la commune de CAULNES veuve de Monsieur Francis Louis Jean Baptiste MORIN,

A :

1/ Monsieur Jean Claude Francis Bernard MORIN, sus-nommé,

2/ Madame BESREST, née Cécile MORIN, sus-nommée "vendeur" aux présentes,

Ses deux enfants issus de son union avec son époux prédécédé et ses présomptifs héritiers, chacun pour même quotité, tous présents audit acte et qui ont expressément accepté,

De divers biens lui appartenant en propre et des parts et portions lui revenant dans ceux dépendant de la communauté ayant existé entre elle et son

défunt époux et de l'usufruit lui revenant sur les immeubles dépendant de la succession de son conjoint prédécédé.

2. ent/ Et partage entre les donataires en présence et sous la médiation de la donatrice leur mère, tant des biens et portions de biens compris dans la donation précitée que de ceux recueillis par eux dans la succession de leur père, Monsieur Francis MORIN, décédée à Léhon le 27 juillet 1981 et duquel ils étaient seuls héritiers.

Comme condition de ladite donation, la donatrice a fait réserve à son profit de l'usufruit des biens cadastrés section ZE n° 11, objet de la présente vente.

En outre, la donatrice a interdit aux donataires de vendre, aliéner ou hypothéquer tout ou partie des biens donnés, sans son consentement.

Ces charges et conditions sont devenues sans objet par suite du décès de la donatrice survenu le 13 avril 2004.

Cette donation a pu recevoir son exécution, la donatrice n'ayant pas laissé à son décès d'autres héritiers que ses enfants donataires susnommés.

Quant au partage il a eu lieu sans soule à la charge du comparant.

Une expédition dudit acte de donation partage a été publiée au bureau des hypothèques de Dinan, le 13 février 1989, volume 5330, numéro 19.

### NEGOCIATION

La vente a été négociée par l'agence ARGUENON titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 11552-ASM-FR non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (6 375,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### MEDIATION

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 toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

### POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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 collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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.

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les 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'IDENTITE**

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 LIE 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.

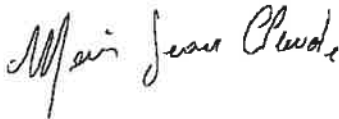
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.


**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.

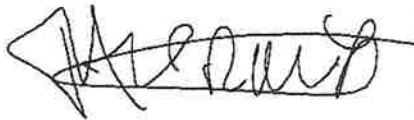
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. MORIN Jean a signé</b> à CAULNES le 16 octobre 2023</p>	
--	--

<p><b>Mme MORIN Martine a signé</b> à CAULNES le 16 octobre 2023</p>	
--	--

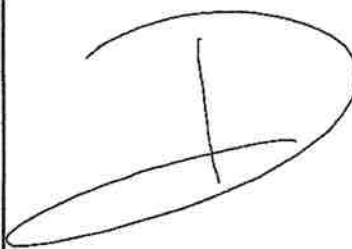
<p><b>M. MORIN Samuel a signé</b> à CAULNES le 16 octobre 2023</p>	
--	---

<p><b>M. FONTAINE Benjamin a signé</b> à CAULNES le 16 octobre 2023</p>	
---	--

<p><b>Mme TAVERNIER Géraldine a signé</b> à CAULNES le 16 octobre 2023</p>	
--	--

**M. DAVID Alexis**  
**agissant en qualité**  
**de représentant a**  
**signé**

à CAULNES  
le 16 octobre 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'D' with a vertical line through its center.

**et le notaire Me**  
**DUFEIL VIRGINIE a**  
**signé**

à CAULNES  
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
LE SEIZE OCTOBRE

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, stylized loops and lines.

## DELEGATION DE POUVOIRS

Je soussigné Madame Michèle GUIBERT directrice générale de la Caisse Régionale de Crédit AGRICOLE MUTUEL DES COTES D'ARMOR, Société coopérative à capital variable, dont le siège social est à "La Croix Tual", en la commune de SAINT-BRIEUC, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de SAINT-BRIEUC sous le n° 777456179, agissant en vertu des pouvoirs qui m'ont été conférés par le conseil d'administration de la Caisse Régionale dans la séance du 30 avril 2019, déclare, par le présent pouvoir, substituer en ses lieux et place, et auquel est donné tous pouvoirs

en l'Etude de :  
MAITRE LHOMME PIERRE

à l'effet de signer l'acte authentique constatant ou réitérant le(s) prêt(s) ci-après accordé(s) par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Côtes d'Armor.

### Emprunteur(s) :

Numéro de partenaire : 00953945  
Monsieur FONTAINE BENJAMIN  
Madame TAVERNIER GERALDINE

**OBJET DU FINANCEMENT :** RESIDENCE PRINCIPALE MAISON INDIVIDUELLE  
ACHAT ANCIEN + TRAVAUX USAGE PROPRIETAIRE ACQUISITION + TRAVAUX

**REFERENCE DU FINANCEMENT :** G13153 01  
**REFERENCE DU PRET :** 10001425436  
**CATEGORIE DU PRET :** PTH LISSEUR, également dénommé LE PRET LISSEUR  
**MONTANT EN CAPITAL :** 104 040,00 EUR  
**TAUX D'INTERET :** 4,3600 %  
**DUREE :** 264 mois

**GARANTIE :** HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRETEUR DE DENIERS DE RANG 1  
**Rang :** 1  
**Durée inscription hypothécaire :** 372 mois  
**Montant garanti en capital :** 12 732,00 EUR  
**Bien donné en garantie :** MAISON INVIDUELLE  
CAULNES  
8 LA VILLE ES FERRE  
**Cadastre :** SECTION ZE NUMERO 214

**GARANTIE :** HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE  
**Rang :** 1  
**Durée inscription hypothécaire :** 372 mois  
**Montant garanti en capital :** 91 308,00 EUR  
**Bien donné en garantie :** MAISON INVIDUELLE  
CAULNES  
8 LA VILLE ES FERRE  
**Cadastre :** SECTION ZE NUMERO 214

**DATE DE PREMIERE ECHEANCE :** à préciser en fonction de la date de signature de l'acte

**REFERENCE DU FINANCEMENT :** G13153 02  
**REFERENCE DU PRET :** 10001425437  
**CATEGORIE DU PRET :** PRET A TAUX ZERO  
**MONTANT EN CAPITAL :** 62 268,00 EUR  
**TAUX D'INTERET :** 0,0000 %  
**DUREE :** 264 mois

