

839201

SB/DA/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

LE

**A NANTES (Loire-Atlantique), 134, rue Paul Bellamy,
Maître Sophie BRANGE, Notaire Associée de la Société par actions
simplifiée « GM OUEST ATLANTIQUE NOTAIRES », titulaire d'un Office
Notarial à TREILLIERES, 31, rue de Rennes, et d'un Office notarial à NANTES
(44000), 134 rue Paul Bellamy,**

**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

L'ETAT, personne morale de droit public, élisant domicile à la Direction
Régionale des Finances Publiques à NANTES (44000) 4 Quai de Versailles.

Conformément aux dispositions de l'article 6 du Décret du 4 janvier 1955, il
est mentionné que l'Etat n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par
le Décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN).

ACQUEREUR

[A COMPLETER SUITE CHOIX DU CANDIDAT].

QUOTITES ACQUISES

L'**ACQUEREUR** acquiert la pleine propriété du BIEN.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- L'ETAT est représenté à l'acte par Monsieur Jean-Marc BOUCHET, Administrateur des Finances Publiques, Directeur du Pôle Gestion Publique, Direction Régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Véronique PY, Administratrice Générale des Finances Publiques de la même Direction, aux termes d'une subdélégation de signature en date du 3 septembre 2021, annexée aux présentes sur support électronique.

Madame Véronique PY agissant elle-même par délégation de signature conférée aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 24 août 2020, dont une copie est annexée aux présentes sur support électronique et en vertu des articles L 3211-1 et R 3211-6 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Nommée Administratrice Générale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique par Décret du 24 août 2015.

Le **VENDEUR** garantit que les décisions ci-dessus ont été prises par l'autorité administrative compétente, ont fait l'objet des mesures de publicité et n'ont fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

- Concernant l'**ACQUEREUR** – A COMPLETER SUITE CHOIX DU CANDIDAT

DECLARATION 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.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- Que sa qualité indiquée en tête des présentes est exacte,
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation ;
- Qu'il n'a pas été associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elle était tenue indéfiniment et solidairement au passif social,
- Qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens sociaux,
- Que la signature et l'exécution du présent acte de vente ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel l'**ACQUEREUR** est parti, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale

s'appliquant à elle, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre du présent acte de vente,

- Qu'elle et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent contrat.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble des pièces ci-dessus relatées sont annexées aux présentes sur support électronique.

EXPOSE

1°) Acquisition du BIEN par l'ETAT suite déclaration d'utilité publique :

Aux termes d'un Décret du 3 mars 1971, publié au Journal Officiel de la République Française le 6 mars 1971, il a été déclaré d'utilité publique la construction de la section d'autoroute dite « pénétrante Nord de Nantes », entre l'autoroute dite « déviation Nord de Nantes » et la place du Champ-de-Mars, à Nantes.

Dans le cadre de ladite opération d'utilité publique, Monsieur et Madame BERGERAULT, ci-après dénommés au paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » ont demandé à l'ETAT d'acquérir, le BIEN objet des présentes.

Par acte administratif reçu les 27 novembre et 26 décembre 1974, et publié au bureau des hypothèques de NANTES 1 le 10 janvier 1975, volume 2073 numéro 19, l'ETAT est devenu propriétaire du BIEN objet des présentes.

2°) Non réalisation des travaux déclarés d'utilité publique - Non application du droit de rétrocession :

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 54 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, applicable au jour de l'acquisition du BIEN : *« Si les immeubles expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique ne reçoivent pas la destination prévue par cette déclaration, les anciens propriétaires, ou leurs ayants droit à titre universel, peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de dix ans, à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que l'expropriant ne requière une nouvelle déclaration d'utilité publique. »*

Le délai prescrit par la loi étant à ce jour prescrit, le droit de rétrocession au bénéfice des anciens propriétaires et leurs ayants-droit est éteint.

3°) Détermination du régime juridique applicable au BIEN objet des présentes :

Le représentant de l'ETAT déclare et garantit que le BIEN est, depuis 2000, affecté, par la Préfecture, uniquement à usage de bureaux de leurs services sociaux et à des fins de formation.

Il résulte, notamment, de l'ordonnance n°2004-825, du 19 août 2004 que l'ensemble des immeubles de bureaux appartenant à l'Etat et à ses établissements publics, sont déclassés.

Le BIEN fait donc partie du domaine privé de l'ETAT et peut être librement aliéné.

4°) Déclaration d'inutilité :

Le VENDEUR déclare que l'immeuble situé à NANTES (44000), 14 Quai Henri Barbusse, objet des présentes, est inscrit dans la base CHORUS (n° RE-Fx) sous les références site n° 138415 et bâtiment n° 141410, et a été déclaré inutile aux services de la Préfecture, par arrêté rendu par le Préfet de la Loire-Atlantique en date du 10 décembre 2021, précisant notamment ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« **ARTICLE 1^{er}**: La propriété bâtie située 14 quai Henri Barbusse à NANTES [...] est déclarée inutile aux services de la Préfecture de Loire-Atlantique **à compter du 1^{er} juin 2022.** »

Une copie de cet arrêté est demeurée annexée aux présentes sur support électronique.

Le VENDEUR garantit que l'arrêté ci-dessus a été pris par l'autorité administrative compétente, et que ledit Arrêté en date du 10 décembre 2021 a été publié au Recueil des Actes Administratifs.

Etant ici déclaré, en tant que besoin, par le VENDEUR que la déclaration d'inutilité emporte de fait désaffectation du site.

Le VENDEUR garantit à l'ACQUEREUR que le BIEN est depuis le 1^{er} juin 2022 inutile et désaffecté.

5°) Purge du droit de priorité :

Conformément aux dispositions des articles L 240-1 à L 240-3 du Code de l'Urbanisme, la présente vente a été notifiée à la Commune de NANTES suivant déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie le 11 mars 2022.

Par courrier en date du 28 avril 2022, demeuré annexé aux présentes sur support électronique, [NANTES METROPOLE a renoncé à l'exercice de ce droit.](#)

En application des dispositions de l'article L.211-3 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et

droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification du droit de priorité prévu à l'article L 240-3 du Code de l'Urbanisme.

6°) Cession par appel d'offres :

Conformément aux articles R. 3211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, le **VENDEUR** déclare que la cession objet des présentes a été précédée d'une procédure d'appel à candidatures en vue de leur cession amiable après mise en concurrence, organisée par l'ETAT (Direction Régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique – Pôle de Gestion Domaniale).

Le **VENDEUR** déclare et garantit à ce sujet que :

- Le Service des Domaines a procédé à la publication de l'avis d'appel à candidatures sur plusieurs supports, savoir :

[A PRECISER]

- Les renseignements de toute nature et notamment le cahier des charges et le dossier technique étaient consultables sur internet, à la DRFIP et à l'Office notarial du Notaire soussigné,
- Concernant l'organisation des visites, le cahier des charges indiquait qu'elles étaient organisées uniquement sur rendez-vous les 18 et 25 mai 2022, 1^{er}, 8, 15 et 22 juin 2022.
- La date limite de réception des candidatures a été arrêtée au 30 juin 2022.

A cet effet, le cahier des charges visé à l'article R 3211-2 du code général de la propriété des personnes publiques a été établi pour notamment :

- Décrire l'objet de l'appel à candidatures, l'organisation et la procédure de la consultation, les modalités de dépôt des offres, et les modalités de paiement du prix et des frais,
- Préciser le calendrier de la procédure de mise en concurrence ainsi que le critère de sélection de l'offre.

Une copie du cahier des charges de la cession est demeurée annexée aux présentes sur support électronique.

La société [A COMPLETER] a déposé dans les délais prévus à l'appel à candidatures, à la Direction Régionale des finances publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique une offre d'acquisition.

La commission d'ouverture des plis réunie en suite du ** juillet 2022, a constaté le dépôt de dossiers de candidatures et a décidé d'adjuger l'immeuble pour le prix de [A COMPLETER].

Par courrier en date du ** juillet 2022 la Direction Régionale des finances publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique a informé le bénéficiaire de l'adjudication à son profit pour un prix de [A COMPLETER].

La copie du courrier d'attribution est **annexée** aux présentes sur support électronique.

7°) Conditions particulières du projet :

Le projet est situé en zone UM du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain ayant pour objet de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.

Le BIEN se situe plus particulièrement en zone UMa correspondant aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir caractérisées par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.

Le cahier des charges précisait que les services de Nantes Métropole pourraient être sollicités par les participants à l'appel d'offres quant à la faisabilité des projets qu'ils portent, NANTES METROPOLE ayant précisé » que le bâtiment n'avait pas vocation à être démoli.

ARRETE MINISTERIEL

Compte tenu du montant de la vente, la cession amiable a été autorisée par arrêté du ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, en date du , arrêté publié au journal officiel du dont une copie est annexée aux présentes sur support électronique.

[SELON PRIX DE VENTE]

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne l'ETAT.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne [A COMPLETER], présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront 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 et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) 44000 14 Quai Henri Barbusse,
Immeuble composé d'un sous-sol, rez-de-chaussée, deux (2) étages.
Jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EV	444	14 QUAI HENRI BARBUSSE	00 ha 04 a 95 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes sur support électronique.

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 962 en date du 8 décembre 1980 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 16 décembre 1980, volume 4631, numéro 3.

*Aux termes dudit procès-verbal de cadastre, la parcelle anciennement désignée section **EV** numéro **364** a été désignée section **EV** numéro **444**.*

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment leur superficie au sol ou bâtie, qui n'est pas garantie par le **VENDEUR**.

PLANS

Les plans du BIEN établis par FIT CONSEIL, Géomètre-Expert à NANTES (44300), 1 route de Gachet sont demeurés annexés aux présentes sur support électronique.

DESTINATION - USAGE

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN est actuellement désaffecté et donc sans usage particulier.

Pour parfaite information de l'**ACQUEREUR**, il est précisé que le BIEN a été acquis suivant acte administratif du 26 décembre 1974 alors qu'il était à usage d'habitation.

Il est également précisé qu'il résulte de l'acte de vente antérieur, en date du 20 mai 1957, que le BIEN était à usage d'habitation.

Suite à l'acquisition du BIEN, le VENDEUR déclare qu'il a été affecté à usage de commissariat de la police nationale (services de la police judiciaire) et ce jusqu'au début des années 2000 dates à partir desquelles le BIEN a été affecté à usage de bureaux et d'espace de formation des services sociaux de la Préfecture de Loire-Atlantique.

Il résulte de l'article L631-7 troisième alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation ce qui suit : « *Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.* »

Le VENDEUR déclare qu'aucune autorisation de travaux n'a été obtenue depuis l'acquisition du BIEN.

Il est précisé que l'usage des locaux n'est pas affecté par la prescription trentenaire (L631-7-1 alinéa 3).

Le VENDEUR déclare qu'aucune autorisation administrative n'a été sollicitée pour procéder aux changements de destination successifs du BIEN.

L'ACQUEREUR prend le BIEN en l'état et fera son affaire personnelle d'un éventuel changement de destination auprès des services de l'urbanisme.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Acte administratif suivant acte reçu par Monsieur Pierre CAYRON, Secrétaire Général de Loire-Atlantique, délégué par Monsieur le Préfet du Département de Loire-Atlantique les 27 novembre et 26 décembre 1974, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 10 janvier 1975, volume 2073, numéro 19.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de NANTES 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de NANTES 2 auprès duquel l'acte sera déposé.

OPERATION A PUBLIER

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

Conformément au cahier des charges susvisé, les **PARTIES** conviennent d'un mécanisme de d'intéressement en cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les deux (2) ans de l'acte de vente dans les conditions indiquées dans la clause ci-après reprise.

Le mécanisme de cette clause d'intéressement est détaillé au point V – 3 dudit cahier des charges, ci-après littéralement rapporté :

« **3- CLAUSE D'INTERESSEMENT :**

En cas de mutation de tout ou partie de l'Immeuble dans les deux ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'Acquéreur versera à l'État un intéressement, correspondant à 50% de la plus-value réalisée.

Complément de prix éventuel en cas de mutation

Mécanisme

*En cas de mutation de tout ou partie de l'Immeuble dans les deux ans de l'acte de vente, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (**Valeur de la Mutation**) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (**Valeur d'Acquisition**), l'Acquéreur versera à l'Etat un complément de prix.*

Ce complément correspond à 50 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur.

*Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (**la plus-value nette**).*

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m² utiles objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les deux années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

L'Acquéreur devra communiquer à l'Etat dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;*
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble ;*
- la justification des Frais Financiers supportés pendant la période de détention.*

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'Acquéreur, frais compromis y afférents.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous acquéreur successif en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant dans les deux ans des présentes. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

Le Notaire requerra expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

Il sera délivré à l'Etat une copie exécutoire nominative du présent acte.

Terminologie

*Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus, les Parties conviennent de définir les termes **Mutation, Etat Physique Initial de l'Immeuble, Etat Juridique Initial de l'Immeuble et Frais Financiers** de la manière suivante :*

*« **Mutation** » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;*

*« **Etat Physique Initial de l'Immeuble** » signifie l'Immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet de travaux d'aménagement, de rénovation, réhabilitation ou de restructuration ;*

*« **Etat Juridique Initial de l'Immeuble** » signifie l'Immeuble n'ayant pas fait à compter de son acquisition l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable entraînant le changement de destination de l'Immeuble ;*

*« **Frais Financiers** » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit. »*

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 et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de .

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 au **VENDEUR** ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

DONT QUITTANCE

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

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

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de NANTES 2.

DECLARATION FISCALES

IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES

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

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

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti

OU

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir en qualité d'assujettis en tant que tels et sont non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code Général de 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 [A COMPLETER].

Engagement de revente

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de _____ à _____, où le redevable est identifié sous le numéro _____.
- Que son numéro SIREN est le _____.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu _____, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date, quand bien même l'immeuble donnerait lieu, dans l'attente de sa revente, à des opérations de location soumises à la TVA.

L'assiette des droits est de .

DROITS

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	0,00	0,10%	0,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPÉE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet des présentes a été adressé par le Notaire soussigné aux PARTIES qui le reconnaissent et déclarent et avoir pris connaissance, dès avant ce jour.

CONSULTATION DU DOSSIER SUR INTERNET (DATA-ROOM)

Les PARTIES précisent que, préalablement à la signature des présentes, le **VENDEUR** a mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, dans le cadre d'une data-room l'ensemble des pièces, documents et informations significatifs en sa possession afin de lui permettre d'étudier, d'analyser et d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique et environnementale de l'objet des présentes.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'est pas en possession à ce jour de renseignements, informations ou documents quelconques contredisant ou modifiant une pièce, un document ou une information de la DATA ROOM, qui soit susceptible d'avoir pour effet d'affecter significativement la valeur des biens et/ou ses conditions de location ou encore pouvant empêcher, restreindre ou rendre plus onéreuse l'opération de l'acquéreur.

Le sommaire de ladite DATA ROOM est **annexé** aux présentes sur support électronique.

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION POUR L'ACQUÉREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété ou pouvant affecter le BIEN,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,

- 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,
- qu'il n'existe concernant le BIEN aucun droit de préemption, préférence ou priorité non purgé et aucune action en rescision, résolution, annulation, réquisition ou expropriation,
- 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.
- que le bien est nu et ne comporte aucune construction et/ou encombrant.
- que le BIEN est inoccupé ce jour.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 15 décembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé le .

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.

ETAT 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 les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare ne pas être assujetti aux impôts locaux, compte tenu de sa qualité.

CONTRAT DE FOURNITURE

Le **VENDEUR** déclare qu'à ce jour tous les abonnements sont résiliés.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN**.

De son côté, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir assuré le bien compte tenu de sa qualité.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information annexé aux présentes sur support électronique a été délivré le 22 décembre 2021, sous le numéro CU 44109 21 A10034.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, 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.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- *déclarent qu'elles n'ont 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.*

ZONE DE MIXITÉ SOCIALE

En vertu de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les communes d'au moins 1.500 habitants en Ile de France et 3.500 habitants dans les autres régions, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, sont tenues, sur une période triennale, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Sont exclues les communes en décroissance démographique, et pour celles en forte croissance démographique le taux est abaissé à 20%.

Sont également exclues les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application :

- du classement en zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ;
- de servitudes d'utilité publique ;
- du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou d'un plan de prévention des risques miniers ;
- des dispositions de l'article L 121-22-4 du Code de l'urbanisme applicables aux zones exposées au recul du trait de côte.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;
- les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes dépourvues de ressources suffisantes.

En l'espèce, la commune entre dans le champ d'application de l'article L. 302-5 et l'immeuble se trouve dans un secteur de mixité sociale. Il s'agit d'un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, une partie d'entre eux devra être affectée à des catégories définies dans un objectif de mixité sociale.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

ESPACE BOISE CLASSE

Une partie de la parcelle est classée comme espace boisé par le plan local d'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf lorsque :

- les bois et forêts sont soumis au régime forestier,
- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion.

Une autorisation de construire peut être accordée sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième, si l'achat du terrain a date certaine depuis au moins cinq ans, et ce contre la cession gratuite du solde du terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION - DÉCLARATION

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 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.

L'ACQUEREUR déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN LOCATION DU BIEN

ENCADREMENT DU LOYER - INFORMATION

Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

NOTION DE LOGEMENT DÉCENT

L'ACQUEREUR est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, l'ACQUEREUR est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le VENDEUR déclare que le BIEN correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION 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 construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
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	Etat 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 (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	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
Mérule	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 professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- 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.

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

QUALICONSULT IMMOBILIER située à CARQUEFOU (44470), 6b rue Volta, et par DIAGAMTER, MCFB DIAGNOTICS, située à NANTES (44000), 2 rue de Crucy pour, respectivement, les diagnostics amiante, termites et DPE, diagnostiqueurs immobiliers certifiés par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, les diagnostiqueurs ont chacun remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de leur certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle ils certifient 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 et des diagnostics, ainsi qu'une copie de leurs contrats 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 dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît, a été établi par les entreprises ci-dessus dénommées. Ce dossier qui est annexé aux présentes sur support électronique, 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 en date du 4 mai 2022 révélant la présence de plomb dans des revêtements dégradés et non dégradés.
- Diagnostic amiante datant du 2 décembre 2020 révélant la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.
- Etat parasite datant du 15 mars 2022.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique datant du 15 mars 2022 classant le BIEN en consommations énergétiques **E**.

INFORMATION : LOI du 8 novembre 2019 sur l'ENERGIE et le CLIMAT **Présentation des incidences sur les biens classés en F ou G au DPE**

Les parties au présent acte sont informées des conséquences de la LOI ENERGIE et CLIMAT votée le 8 novembre 2019 prévoyant un dispositif visant à lutter contre les logements mal isolés, afin d'inciter les propriétaires à améliorer les caractéristiques énergétiques de leurs biens.

La loi prévoit l'instauration d'une norme de performance énergétique minimale des logements et nouvelles obligations d'information des bailleurs et des locataires pour atteindre cet objectif.

L'objectif affirmé est l'éradication des logements les plus énergivores classés F ou G (art. 134-1 modifié du CCH). Le passage a été instauré de telle façon que les transformations imposées aux propriétaires des logements classés comme étant les plus énergivores ne se fasse pas de façon brutale. Il a donc été

prévu un dispositif "progressif" en trois temps : "incitation, obligation et en dernier recours, sanctions", les étapes s'étalant entre 2022 et 2034.

Aux termes des dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code.

L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

La première mise en application de cette exigence d'audit entrera en vigueur le 1er septembre 2022.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;

- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;

- Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le BIEN sera interdit à la location ;

- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le BIEN sera interdit à la location.

- Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le BIEN sera interdit à la location.

Par ailleurs, en cas de location de l'immeuble objet des présentes dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989, il est précisé que : A partir du 24 août 2022, le loyer des immeubles s'étant vu attribuer l'étiquette F ou G selon le diagnostic de performance énergétique, fixé lors de la conclusion d'un nouveau bail, d'un renouvellement ou d'une tacite reconduction, ne peut, lorsque ce loyer est réglementé par décret excéder le dernier loyer appliqué au locataire ou à un précédent locataire (L. 6 juill. 1989, art. 17, II, 17-1, III et 17-2, III, nouveaux, mod. par L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 159, I et IV).

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de ces informations et avoir pleine conscience de leur incidence sur les locations en cours ou sur les locations qu'il souhaiterait consentir éventuellement.

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.

Le BIEN n'étant pas à usage d'habitation, aucun autre diagnostic n'est requis par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Radon

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

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³). Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de **catégorie 3**.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée aux présentes sur support électronique.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Chaudière – Contrôle – Information

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1^{er} alinéa :

"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux. "

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

Par suite, et depuis le 1^{er} juillet 2020, les équipements neufs devront être contrôlés dans les deux ans suivant leur installation et les existants d'ici le 1^{er} juillet 2022.

L'article R 224-41-4 du Code de l'environnement dispose :

"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe. "

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

Broyeur

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun WC dépendant du bien objet des présentes n'est équipé d'un système de broyage (wc broyeur), ce système étant interdit par les dispositions concernant l'assainissement dès lors que le raccordement n'est pas effectué sur les tuyaux d'évacuation prévus à cet effet.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance.

Cheminées

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est équipé de nombreuses cheminées non fonctionnelles.

Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est une chaudière alimentée au gaz de ville.

Climatisation/Pompe à chaleur réversible

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible d'une puissance frigorifique nominale supérieure à 12 kilowatts.

Citerne de gaz

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Antenne relais

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne supporte pas d'antenne relais.

Panneaux photovoltaïques

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé ou n'est pas concerné par cette réglementation.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Puits et forages domestiques - Information

Les PARTIES sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

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.

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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

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

Un compte-rendu a été établi suite à un contrôle en date du 31 mai 2022, atteste qu'un contrôle a été effectué par les services de NANTES METROPOLE.

Il en résulte que les eaux usées sont raccordées et qu'aucune anomalie constatée n'entraîne d'obligation de travaux.

Le rapport provisoire est demeuré annexé aux présentes sur support électronique.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé aux présentes sur support électronique.

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 aux présentes sur support électronique.

Aléa - Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones moyennement à fortement 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, ainsi qu'il résulte du rapport « Géorisques » demeuré annexé aux présentes sur support électronique.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES 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

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (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 (GEORISQUES).
- La base 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 aux présentes sur support électronique.

ABSENCE DE REMBLAYAGE

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

Protection de l'environnement

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

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

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur le BIEN,
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés,
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans le BIEN n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement,
 - le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation,
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
 - il n'a jamais été exercé sur le BIEN 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 du BIEN,

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BIEN objet des présentes appartient à l'ETAT, pour l'avoir acquis de :
Monsieur Fernand Germain Georges Marie BERGERAULT et Madame Jacqueline Colette BERGERAULT, son épouse. Nés savoir :

Monsieur à BEAULIEU, le 4 juin 1908,
Madame au HAVRE, le 1er avril 1914.

Suivant acte administratif en date des 27 novembre et 26 décembre 1974.
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 530.000,00 FRF.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 10 janvier 1975, volume 2073, numéro 19.

Du chef de Monsieur et Madame BERGERAULT, pour l'avoir acquis de :
Monsieur René Jean Alexandre DURAND, époux de Madame Marie Louise GILLES, né à INGRANDES SUR LOIRE, le 27 juillet 1896.

et Monsieur Eugène Alexandre ANDRE, veuf en premières noces de Madame Marie Antoinette Yvonne PERDRIEL, et marié en secondes noces avec Madame Marie Dominique Simone BRETESCHE, né à CHATEAURENAULT, le 17 octobre 1880.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 6.000.000 FRF (anciens).

Suivant acte reçu par Maître DURAND, Notaire à NANTES, le 15 mai 1957 et publié au bureau des hypothèques de NANTES, le 1er juillet 1957, volume 7046 numéro 21.

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

COMPÉTENCE DU JUGE ADMINISTRATIF EN CAS DE CONTENTIEUX

La présente vente est soumise aux règles du droit administratif eu égard à la qualité du **VENDEUR**, et à la nature de l'opération s'agissant d'une cession à titre onéreux par l'ETAT.

En conséquence, les litiges entre les PARTIES concernant cette aliénation seront portés devant la juridiction administrative, conformément à l'article L3231-1 du Code Général des personnes publiques qui dispose savoir : « Sont portés devant la juridiction administrative les litiges relatifs aux cessions des biens immobiliers de l'Etat. »

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes

les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat 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.

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 informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

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 à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante :

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à la Direction Régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du Département de Loire Atlantique – Pôle de Gestion Domaniale, 4 Quai de Versailles, CS 93503 – 44035 NANTES CEDEX 1.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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.

DEMANDE DE RESTITUTION - AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que l'ETAT Français n'est pas inscrit au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête 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.

PROJET