105731 01

AC/NG/

L'AN DEUX MILLE HUIT,

Le dix sept janvier

A SAINT-MARTIN-DE-RÉ (Charente-Maritime), 1 Place de la République, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Lionel CHAUMONT, Anne COSTENOBLE et Fabrice PERREAU-BILLARD, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de SAINT-MARTIN-DE-RÉ, 1 Place de la République,

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI LES 2 B**, société civile immobilière au capital de 1000 EUR, dont le siège est à LES SABLES-D'OLONNE (85100), 30 Bis Promenade Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 498 078 336 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE-SUR-YON.

ACQUEREUR

La Société dénommée **PHILIPPE VINCENT FINANCE**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 EUR, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 1 et 3 Rue Philippe Vincent, identifiée au SIREN sous le numéro 444 138 432 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétraction.

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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SCI LES 2 B** est représentée à l'acte par Monsieur Philippe BUCHY, né le 1er Janvier 1953 aux SABLES D'OLONNE (85100), demeurant 30 bis Promenade Clémenceau 85100 LES SABLES d'OLONNE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en sa qualité de gérant associé de la société SCI LES 2 B, nommé à sa fonction de gérant aux termes des statuts sous seings privés en date aux SABLES D'OLONNE du 26 avril 2007, qu'en vertu de l'assemblée générale extraordinaire en date du 16 janvier 2008 dont l'original du procès verbal est demeuré annexé à un acte reçu ce jour par Maître PERREAU-BILLARD, notaire soussigné, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention **(Annexe n°1).**

- La Société dénommée **PHILIPPE VINCENT FINANCE** est représentée à l'acte par Monsieur Bruno BECQUET, né le 16 avril 1952 à LA ROCHELLE (17000), demeurant 1 et 3 rue Philippe Vincent 17000 LA ROCHELLE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en sa qualité de gérant de la société PHILIPPE VINCENT FINANCE, nommé à cette fonction aux termes d'une décision en date à LA ROCHELLE du 24 octobre 2002, qu'en vertu des statuts sous seings privés en date à LA ROCHELLE du 24 octobre 2002, enregistrés à la recette élargie LA ROCHELLE-EST, le 8 novembre 2002, bordereau n° 2002/877 Case n° 4.

Une copie de la décision de nomination du gérant est demeurée annexée aux présents après mention **(Annexe n°2).**

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les **VENDEURS**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- "**L'IMMEUBLE**" ou "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers objet de la présente vente.

- Les "**BIENS**" désigneront les **BIENS** et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les mots **"Biens mobiliers"**, s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

V E N T E

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à SAINT-MARTIN-DE-RE (CHARENTE-MARITIME) 2 rue de la Crapaudière :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	5	2 rue de la Crapaudière	00ha 00a 13ca
AI	6	2 rue de la Crapaudière	00ha 00a 58ca
		Total surface :	**00ha 00a 71ca**

Désignation des BIENS :

Lot numéro deux (2) :
Un appartement comprenant :
Une cuisine, un rangement, un W.C. et un passage permettant l'accès par un escalier au premier étage sur un palier, un dégagement desservant un palier, une chambre, une salle d'eau, un placard, une deuxième chambre, un deuxième dégagement desservant une troisième chambre avec un placard, une salle d'eau et un W.C., .
Et les six cent soixante treize/millièmes (673/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Des copies d'un extrait de plan cadastral et des plans des appartements, sont demeurées ci-annexées après mention **(Annexe n°3)(Annexe n°4)(Annexe n°5).** Les originaux des plans des appartements sont demeurés annexés à l'acte contenant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division reçu ce jour, un instant avant les présentes, par Me Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT MARTIN DE RE.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de :

- 58,59 m² pour le lot numéro DEUX (2).

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, Notaire à SAINT MARTIN DE RE, ce jour, le 17 janvier 2008, dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** vendus appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, Notaire à SAINT MARTIN DE RE le 21 août 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 25 septembre 2007 volume 2007 P, numéro 7663.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT DEUX EUROS (371.582,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

Le représentant de **SCI LES 2 B** déclare que :

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application du régime des plus-values immobilières des particuliers, le **VENDEUR** agissant en qualité de marchand de **BIENS** et se conformant aux obligations faites par l'article 290 du Code

général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts : CHATEAU D'OLONNE, où son numéro d'identification est : 498 078 336 00000

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Il est ici rappelé que le **VENDEUR** a lui-même acquis le **BIEN** vendu en qualité de Marchand de **BIENS**.

Le **VENDEUR** a dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il a déclaré audit acte :

- Qu'il s'engageait à revendre le **BIEN** vendu au plus tard le 21 août 2011,
- Qu'il se conforme aux obligations faites par l'article 290 du Code général des impôts et particulièrement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du Code général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts : CHATEAU D'OLONNE, où son numéro d'identification est : 498 078 336 00000.

Il est précisé que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour.

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 constituée par :

- Le prix de la présente vente soit TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT DEUX EUROS (371.582,00 EUR),

DROITS

				Mt. à payer
371.582,00	x	3,60%	=	13.377,00 EUR
371.582,00	x	1,20%	=	4.459,00 EUR
371.582,00	x	0,20%	=	743,00 EUR
13.377,00	x	2,50%	=	334,00 EUR
		TOTAL		18.913,00 EUR

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

La partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

Le plan général de cette partie est le suivant :

- **Charges et conditions générales**
- **Charges et conditions résultant de réglementations particulières**
- **Statut de la copropriété - conventions**
- **Conditions si prêt hypothécaire**
- **Situation hypothécaire**
- **Origine de propriété**
- **Déclarations du VENDEUR**
- **Affirmation de sincérité**

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le complément du juste prix conformément à l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, afin que l'**ACQUEREUR** ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le **VENDEUR** s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que **l'ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers **l'ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR :

- Sauf s'il est lui-même professionnel de l'immobilier, ne pourra supporter l'existence de clauses habituelles et de droit d'exonération de garanties des vices cachés en matière de vente de la part du **VENDEUR**, ce dernier étant un professionnel de l'immobilier, le tout conformément aux dispositions de l'article R 211-4 du Code de la consommation.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives.

- Acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR,** qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. En outre, il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance souscrites directement par le **VENDEUR** garantissant les **BIENS** à compter du transfert de propriété, le tout conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

Etant ici précisé que les **BIENS** et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, **l'ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurées annexée aux présentes **(Annexe n°6)** indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière aux 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.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Seront successivement traités sous ce titre les chapitres suivants :
- **Dispositions d'urbanisme applicables**
- **Réglementation sur le droit de préemption**
- **Dispositions relatives à la construction**
- **Dispositions relatives à la santé et à la sécurité des personnes**
- **Dispositions diverses**

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Urbanisme

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire soussigné, ce jour, et dont une copie est demeurée ci-annexée après mention **(Annexe n°7),** a été délivré par l'autorité compétente à la date du 4 décembre 2007.

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire soussigné, ce jour, et dont une copie est demeurée ci-annexée après mention **(Annexe n°8),** a été délivré par l'autorité compétente le 4 décembre 2007.

Certificat de zonage

Un certificat de zonage dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire soussigné, ce jour, et dont une copie est demeurée ci-annexée après mention **(Annexe n°9),** a été délivré par l'autorité compétente le 4 décembre 2007.

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire soussigné, ce jour, et dont une copie est demeurée ci-annexée après mention **(Annexe n°10),** demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 13 décembre 2007 par l'autorité compétente sous le numéro 017369 07E0025.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

Purge du droit de préemption urbain

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 28 novembre 2007.

Par lettre en date du 21 décembre 2007 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention **(Annexe n°11)**.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Diagnostic technique de l'ensemble immobilier

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité. »

L'immeuble dans lequel se trouvent les **BIENS** dont il s'agit ayant été construit depuis plus de quinze ans, le diagnostic technique a été établi par la SARL AUGRY, cabinet d'expertise situé 109 rue de la Fée au Bois 17450 FOURAS, le 10 janvier 2008.

Par suite, l'article 46-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 dispose :

« Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

En outre, l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 précise que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic».

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

Superficie loi Carrez

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de 58,59 m² pour le lot numéro DEUX (2), ainsi qu'il résulte d'une attestation dont l'original est demeuré annexé à l'état descriptif de division-règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT MARTIN DE RE, ce jour, un instant avant les présentes, et dont une copie est demeurée ci-annexée **(Annexe n°12).**

Cette attestation a été établie par Madame Christine VIVIES, géomètre-expert à LA FLOTTE EN RE, 5 Place du Bois de l'Ardillier le 23 novembre 2007.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour **L'ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par **L'ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le 17 décembre 2007 par le service d'assainissement communal, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT MARTIN DE RE, ce jour, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention **(Annexe n°13).**

Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service d'assainissement communal.

L'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Etat parasitaire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 10 juin 2002 comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un contrôle sur l'état parasitaire a été effectué par Monsieur Patrick PETIT, 18 rue de la Barbinière 17740 SAINTE MARIE DE RE en date du 16 janvier 2008, dont l'original du compte-rendu est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT MARTIN DE RE, ce jour, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention **(Annexe n°14).**

Ledit rapport stipule notamment la présence de vrillettes en activité, et présence d'indice d'infestation de pourriture fibreuse, le tout avec dégradation biologique.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris parfaite connaissance du rapport préalablement aux présentes, par la remise d'une copie qui lui en a été faite, et en faire ainsi son affaire personnelle.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par Monsieur Patrick PETIT, 18 rue de la Barbinière 17740 SAINTE MARIE DE RE le 17 avril 2007, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire soussigné, le 21 août 2007, et dont une copie est demeuré ci-annexée après mention **(Annexe n°15).**

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

Saturnisme

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits avant le 1er Janvier 1949 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par Monsieur Patrick PETIT, 18 rue de la Barbinière 17740 SAINTE MARIE DE RE le 17 avril 2007, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT MARTIN DE RE, le 21 Août 2007, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention **(Annexe n°16)** n'a pas révélé l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb.

Absence d'installation de gaz naturel

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure de gaz naturel.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

Protection de l'environnement

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
  - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code l'environnement ;
  - que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;
  - que 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 et qu'il n'a jamais été

exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;

- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

- 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.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation na pas été établi tant sur les parties privatives que sur les parties communes.

Il est précisé que l'acquéreur n'entend pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

- ne constitue pas une garantie contractuelle ;

Par suite il dispense expressément le vendeur de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des

présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

ETAT DES RISQUES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de LA CHARENTE MARITIME, le 13 février 2006 sous le n° 06-511. La commune de SAINT MARTIN DE RE sur laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale jointe **(Annexe n°17)** font mention de l'existence sur la commune de SAINT MARTIN DE RE des plans de prévention des risques suivants :

- plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 19 juillet 2002.

Le vendeur déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les biens **ne sont pas** inclus dans leur périmètre.

Ce plan, avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexé aux présentes après mention **(Annexe n°18).**

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement est également ci-annexé **(Annexe n°19).**

Déclarations relatives aux sinistres (C. env. art. L. 125-5 IV)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Absence de sinistre

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du **VENDEUR**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

COPROPRIETE

Syndic

Le syndic de l'immeuble sera nommé lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ainsi qu'il est prévu aux termes du règlement de copropriété susvisé.

Première vente après mise en copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après mise en copropriété.

Répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** supportera les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution, les travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 30 novembre 2007 et certifié à la date du 28 novembre 2007 du chef de la société venderesse et des précédents propriétaires révèle :

- du chef de la SCI LES 2 B :

L'inscription suivante au profit du CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST :

Privilège de prêteur de deniers pris le 25 septembre 2007, volume 2007 V numéro 2900, en vertu d'un acte reçu par Maître PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT MARTIN DE RE, le 21 août 2007, pour un montant en principal de QUATRE CENT CINQ MILLE EUROS (405000,00 EUR) et des accessoires pour un montant de QUATRE-VINGT UN MILLE EUROS (81000,00 EUR).

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 31 mars 2010.

Par courrier en date du 15 janvier 2008 dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu ce jour par le notaire soussigné, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention **(Annexe n°20)** créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 414.000,00 EUR, décompte arrêté au 15 janvier 2008. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable au notaire de prélever sur le prix de la présente vente, ainsi que sur le prix de vente à Monsieur et Madame Jean-Pierre BORDIN, résultant d'un acte reçu ce jour par le notaire soussigné, ledit montant et les frais de mainlevée.

- du chef de Monsieur BAUDET, précédent propriétaire : Une assignation devant le Tribunal de LA ROCHELLE, plus amplement détaillée ci-après, et qui n'a plus d'effet aujourd'hui, par suite de la renonciation visée dans l'exposé qui figure aux termes de la vente entre Monsieur BAUDET et la SCI LES 2 B, reçue le 21 août 2007, littéralement rapporté comme suit :

"EXPOSE

Il est ici précisé qu'un compromis de vente concernant le bien objet des présentes a été signé le 20 mars 2002 entre Monsieur BAUDET et Monsieur Pierre DELRIEU.

Un Procès verbal de carence a été dressé, le 22 janvier 2003,

L'assignation devant le Tribunal de LA ROCHELLE, à la requête des Sociétés DELRIEU-BERTHELIN et DEFIBAT, en date du 2 février 2004, a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 7 avril 2004, volume 2004P, numéro 2774.

Le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE a rendu un jugement en date du 1er décembre 2004,

La Société DELRIEU-BERTHELIN et la Société DEFIBAT ont interjeté appel devant la Cour d'Appel de POITIERS qui a rendu un arrêt en date du 14 mars 2007, confirmant le jugement du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE,

La Société DELRIEU-BERTHELIN et la Société DEFIBAT se sont pourvu en en cassation en mai 2007,

Les requérants ont renoncé ce jour, audit pourvoi. L'original de cette renonciation est annexé aux présentes après mention. "

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent en totalité et en toute propriété à la société LES 2 B, venderesse sus-identifiée, par suite de l'acquisition qu'elle a faite de l'immeuble dont ils dépendent, de :

Monsieur Pierre Etienne **BAUDET**, retraité, époux de Madame Marie-Claude **LECLERC-RUTARD**, demeurant à ARGENTON-SUR-CREUSE (36200), 14 Rue de Chauvigny,

Né à TOURNON-SAINT-MARTIN (36220) le 21 mai 1935,

Marié en deuxièmes noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BENAISE, Notaire à CHATEAUROUX, le 5 mai 1990, préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-MARTIN-DE-RE (17410), le 18 mai 1990.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur Pierre BAUDET étant divorcé en premières noces de Madame France Marguerite Hélène AUBRY.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD Notaire à SAINT MARTIN DE RE, le 21 août 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT VINGT SEPT MILLE EUROS (427.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 25 septembre 2007, volume 2007 P, numéro 7663.

L'état délivré sur cette publication n'a pas révélé d'autres mentions que celles ci-après relatées au paragraphe "situation hypothécaire".

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Aux termes de l'acte reçu par Maître PERREAU-BILLARD, le 21 août 2007, sus-visé, figure notamment ce qui suit, littéralement rapporté :

*"Le **BIEN** appartient en propre à Monsieur Pierre BAUDET par suite des faits et actes suivants :*

I. Acquisition de la parcelle cadastrée section E numéro 523 actuellement cadastrée AI 6

Originairement ces biens dépendaient de la Communauté ayant existé entre Monsieur BAUDET et Madame AUBRY, pour les avoir acquis de :

- Madame Paulette Henriette Claire MERCEREAU, épouse de Monsieur CHARRIAUD, née à LA FLOTTE (Charente Maritime), le 9 mars 1925, demeurant à CARBON BLANC, Village du gué, lot 30 avenue des Fontaines,

- Monsieur Pierre Eugène Henri MERCEREAU, époux de Madame RICHE, né à SAINT MARTIN DE RE (Charente Maritime), le 23 juillet 1926, demeurant à BARSAC (Gironde), "Mialh",

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre SOURISSEAU, alors Notaire à SAINT MARTIN DE RE (Charente Maritime), le 14 février 1976.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent mille francs (200.000,00FRF),payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 1er mars 1976, volume 5338, numéro 33.

L'état délivré sur cette publication est négatif en tous points.

L'acquisition sus-énoncée, a fait l'objet d'un rectificatif reçu par Maître Pierre SOURISSEAU, alors Notaire à SAINT MARTIN DE RE (Charente Maritime), le 4 août 1978, en raison de l'omission de la parcelle cadastrée section E numéro 1139,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 9 novembre 1978, volume 5982, numéro 7.

II. Acte d'échange de la parcelle cadastrée section E numéro 1139 contre la parcelle cadastrée section E numéro 1138

La parcelle cadastrée section E numéro 1138 dépendait de ladite communauté aujourd'hui dissoute, pour l'avoir reçue en échange d'un immeuble dépendant également de la communauté, de

Monsieur Albéric Roger RENAUD, né à LA COUARDE SUR MER (Charente Maritime), le 16 novembre 1902, et Madame Alice MAISONNEUVE, son épouse née aux ESSARTS-LE-ROY, le 17 janvier 1901, demeurant à SAINT MARTIN DE RE (Charente Maritime), 10 quai Nicolas Baudin,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre SOURISSEAU, alors notaire à SAINT MARTIN DE RE (Charente Maritime), le 4 août 1978,

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre,

Chacune des parties a renoncé pour ce qui la concernait à l'action en répétition.

Une copie authentique de cet acte, a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 9 novembre 1978, volume 5982, numéro 7.

III. Liquidation et partage de Communauté

Et pour lui avoir été attribué, dans le cadre de sa procédure de divorce, aux termes des opérations de liquidation et de partage de communauté faites suivant acte reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, Notaire à PARIS (6ème arrondissement), le 13 janvier 1981.

Ce partage a eu lieu sans soulte à sa charge.

La grosse du jugement de divorce, devenu définitif, a été déposée au rang des minutes dudit Notaire le 7 janvier 1982, en ce compris la convention définitive homologuée.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 17 mai 1982, volume 6895, numéro 13.

IV. Procès verbal de remaniement de cadastre

Aux termes d'un procès verbal de remaniement de cadastre sur le territoire de la Commune de SAINT MARTIN DE RE (Charente Maritime), en date du 23 mars 2000, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 23 mars 2000, volume 2000P numéro 2286, les parcelles cadastrées E 523 et E 1138, ont été remplacées respectivement par les parcelles cadastrées AI 6 et AI 5."

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.

- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'**ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.
- Qu'il n'existe sur les biens vendus aucun litige en cours et aucune procédure.

Sur les servitudes

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
- de la loi ;
- de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
- des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
- du présent acte.

SITUATION LOCATIVE

Que les **BIENS** vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

Le **VENDEUR** déclare en outre, sous sa seule responsabilité, que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

PORTEE DES CONVENTIONS

Les parties conviennent que le présent acte exprime la totalité de leurs accords et qu'en cas de contradiction avec toutes conventions antérieurement intervenues entre elles et tous documents échangés ou produits relativement à la présente vente, ce sont les dispositions du présent acte qui prévaudront.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par le Cabinet BUCHY, titulaire d'un mandat donné par le vendeur sous le numéro 4581 en date des 3 et 11 octobre 2007.

En conséquence, l'acquéreur qui en a seul la charge, doit à l'agence une rémunération de DIX MILLE QUATRE CENT DIX HUIT EUROS (10.418,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

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 : 1 et 3 rue Philippe Vincent 17000 LA ROCHELLE constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : 30 bis Promenade Clémenceau 85100 LES SABLES D'OLONNE constituant son domicile aux termes de la loi.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Lionel CHAUMONT, Anne COSTENOBLE et Fabrice PERREAU-BILLARD, Notaires associés à SAINT-MARTIN-DE-RÉ (Charente-Maritime), 1 Place de la République. Téléphone : 05.46.09.20.36 Télécopie : 05.46.09.03.59 Courriel : officenotarialdestmartindere@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur dix-neuf pages.

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

Monsieur BUCHY	
Monsieur BECQUET	
Me PERREAU-BILLARD	

Philippe Vincent Finance
Sarl au Capital de 7.500 €
RCS La Rochelle 444 138 432
1 & 3 rue Philippe Vincent
17000 LA ROCHELLE