

**VENTE****DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE****PARTIE NORMALISEE**

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
LE

En l'office ci-après désigné.

Maître **Bénédicte AVRARD-NASTORG**, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "SCP AVRARD-NASTORG & MONNEAU, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN d'ANGELY (17400), 23 bis Ave Port Mahon.

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.  
Avec la participation de Maître **Isabelle BENAT**, Notaire à AIX LES BAINS (73102), 17 rue du Temple, conseil de l'ACQUEREUR.

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

**VENDEUR**

**LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY (CHARENTE MARITIME)**,  
identifié(e) sous le numéro SIREN 211 703 475.

Représentée par :

Madame Françoise MESNARD, Maire de ladite Commune,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués en application de l'article L 122-20 du Code des Communes,

Et spécialement en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du \_\_\_\_\_ dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux présentes après mention.

Laquelle déclare qu'elle n'a reçu depuis, aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif.

Ci-après dénommée "**LE VENDEUR**".

**ACQUEREUR**

**La société dénommée COMPAGNIE EUROPEENNE DES BAINS**, société anonyme au capital de 308 640,00 €, dont le siège est à PARIS (75001), 16 rue du Beaujolais, identifiée au SIREN sous le numéro 352 840 862, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au répertoire SIREN sous le n° .

Représentée par :  
Monsieur Bernard RIAC, demeurant à  
Agissant au nom et comme Président Directeur Général de ladite société,  
nommé à cette fonction aux termes de ...  
Ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu ....

**Ou toute autre personne morale de type SAS, qu'elle se substituera.**

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR".

**PRESENCE – REPRESENTATION**

Les parties susnommées sont ici présentes.

**DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné.

**EXPOSE PREALABLE**

Préalablement à la vente objet des présentes, les parties exposent ce qui suit:

La commune de SAINT JEAN D'ANGELY souhaite voir se réaliser un projet thermal compte tenu de l'existence d'un forage situé sur le Champ de Foire reconnu comme ouvrage d'Exploitation d'Eau Thermale.

Le projet consiste à :

- 1°) Construire un établissement thermal composé :
- d'un espace thermal dédié aux activités prescrites ou sous surveillance médicale et obéissant aux contraintes et critères d'un établissement de cures conventionnées.
  - d'un espace bien-être, indissociable de l'activité thermale traditionnelle.

2°) Construire une structure d'hébergement.

Cette option devra permettre de proposer des solutions d'hébergement moderne et de qualité et dont l'exploitation sera facilitée par une gestion directe.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet,

1/ La démarche d'obtention de l'autorisation d'exploiter au titre de l'eau minérale, à l'origine initiée par la municipalité, sera assurée par la Compagnie Européenne des Bains – Groupe VALVITAL, ou toute autre personne morale de type SAS, qu'elle se substituera, qui portera la demande et instruira le dossier jusqu'à son terme.

A ce titre, ont notamment été constitués du chef de la municipalité, les dossiers d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (autorisation de prélèvement, autorisation de rejet, étude d'impact environnementale).

La construction du module thermal et la réalisation des essais cliniques en vue de l'obtention de cette autorisation, seront pris en charge par la Compagnie Européenne des Bains – Groupe VALVITAL, ou toute autre personne morale de type SAS, qu'elle se substituera.

2/ La procédure de reconnaissance de l'orientation thérapeutique sera prise en charge par la Compagnie Européenne des Bains – Groupe VALVITAL, ou toute autre personne morale de type SAS, qu'elle se substituera.

Celle-ci est soumise à un double régime d'autorisations parallèles :

- L'une relève de la compétence du préfet ; par arrêté préfectoral, elle a pour finalité d'autoriser un établissement thermal à dispenser des soins thermaux,

en prenant en considération les propriétés physico-chimiques de l'eau qui doit être une eau minérale naturelle et de l'efficacité thérapeutique de l'eau.

- L'autre ressort de la compétence de la commission paritaire nationale ; elle a pour finalité de décider du conventionnement des soins c'est-à-dire leur prise en charge par le régime primaire d'assurance maladie et de fixer leurs tarifs.

**Afin de parvenir à la réalisation de ce projet, la commune de ST JEAN D'ANGELY a décidé de céder à la COMPAGNIE EUROPEENNE DES BAINS, Groupe VALVITAL, ou toute autre personne morale de type SAS, qu'elle se substituera, le foncier nécessaire au déploiement du projet de complexe thermal, la ressource en eau minérale naturelle ainsi que les installations de pompage.**

### NATURE DES DROITS VENDUS

**CECI EXPOSE**, le **VENDEUR** vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété de :

#### DESIGNATION

#### SUR LA COMMUNE DE SAINT-JEAN D'ANGELY (17400) FRANCE

Un ensemble foncier et immobilier comprenant un ensemble de corps d'immeubles bâtis identifiés sous la dénomination « Caserne militaire CM 123 », composé de six bâtiments et deux anciennes guérites, sans eau ni électricité, avec terrain.

Une parcelle de terrain sur laquelle se trouve un puits de forage, comprenant la ressource en eau thermale du forage des Capucins, et les installations de pompage.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

<b>Commune de SAINT-JEAN D'ANGELY</b>						
Section	N°	Lieudit	Contenanc e			Nature
Pr. Let.			ha	a	ca	
AH	1181	4 avenue du Général Leclerc	0	01	00	SOL (puits de forage)
AH	1227	2 avenue du Général Leclerc	2	10	04	SOL (ancienne caserne)
Contenance totale .....			2	11	04	

Etant ici précisé que le(s) bien(s) objet(s) du présent acte ainsi que tous immeubles par destination, sera (seront) dénommé(s) dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE".

Ledit immeuble est exactement figuré sur un plan qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Tel que cet immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

### EFFET RELATIF

#### Parcelle AK n° 1181 :

Actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

**Parcelle AH n° 1227 :**

**ACQUISITION** suivant acte administratif en date du 29 avril 2005, publié au bureau des hypothèques de SAINT JEAN D'ANGELY le 15 juin 2005 volume 2005 P numéro 1755.

**CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

La présente vente a lieu sous les conditions particulières suivantes :

L'**ACQUEREUR** s'oblige à affecter l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, à la réalisation d'un établissement thermal et s'engage à assurer la prise en charge totale et exclusive des démarches nécessaires tant sur le plan administratif que sanitaire.

En contrepartie de cet engagement,

1°) Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre l'entière propriété des études réalisées et en cours jusqu'à ce jour, pour l'ensemble des démarches qu'il a initiées, de telle sorte que l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter pour lui.

2°) Le **VENDEUR** accorde l'exclusivité de l'activité thermale et du bien-être sur le territoire de la commune de SAINT JEAN D'ANGELY, au groupe VALVITAL.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droits en pareille matière, et notamment sous celles figurant en deuxième partie que l'**ACQUEREUR** s'oblige à exécuter et à accomplir.

**OCCUPATION – PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour également par la prise de possession réelle, ledit bien étant libre de toute location ou occupation.

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 €)**.

Lequel prix, l'**ACQUEREUR** paie ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, ce que reconnaît le **VENDEUR**, lequel lui en consent quittance.

**INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC**

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à SAINT JEAN D'ANGELY, du ..., demeurée annexée aux présentes,

Le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à M... , domicilié en cette qualité en l'Etude du Notaire soussigné,

A l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

**CONDITIONS RESOLUTOIRES**

La présente vente est consentie sous la condition résolutoire ci-dessous :

Les biens objets des présentes, devront servir à :

L'édification d'un établissement thermal, composé d'un espace thermal dédié

aux activités prescrites ou sous surveillance médicale et obéissant aux contraintes et critères d'un établissement de cures conventionnées.

A cet effet, les parties ont expressément convenu ce qui suit :

1°) L'ensemble des autorisations administratives et sanitaires concernant l'exploitation au titre de l'eau minérale d'une part et la procédure de reconnaissance de l'orientation thérapeutique d'autre part, sollicitées par la Compagnie Européenne des Bains – Groupe VALVITAL (ou toute autre personne morale type SAS substituée), qui s'est engagé à assurer la prise en charge totale et exclusive des démarches nécessaires à l'obtention desdites autorisations, devront être délivrées au plus tard dans les sept **(7)** années des présentes, soit le ...

2°) L'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires à la construction des équipements indispensables au fonctionnement de l'établissement thermal devront être délivrées et purgées de tous recours au plus tard dans les neuf **(9)** années des présentes, soit le ...

3°) La mise en service de l'établissement thermal devra être effective au plus tard dans les douze **(12)** années des présentes, soit le ...

En cas de défaillance de la condition avant l'expiration des délais ci-dessus prévus, et trente jours après une mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le **VENDEUR** de son intention de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, la présente vente sera résolue de plein droit, purement et simplement, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Lors de la résolution, toutes les sommes versées par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**, pour quelque motif que ce soit, et tous embellissements et améliorations apportés à l'immeuble vendu seront de plein droit définitivement acquis au **VENDEUR**, sans recours ni répétition, le tout à titre de dommages-intérêts et d'indemnité forfaitaire, ce qu'accepte expressément l'**ACQUEREUR**.

#### IMPOT SUR LA PLUS VALUE

Le **VENDEUR** étant une collectivité territoriale, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application des articles 150 U et suivants et 244 Bis A du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

\*\*\*

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DEVELOPEE

### EXPOSE

#### ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

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 DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a 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 du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le ... et certifié à la date du ... ne révèle aucune inscription d'hypothèque.

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 des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses

#### 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **VENDEUR**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

#### CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

#### IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

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

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

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

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

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

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

#### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes. L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

##### URBANISME

##### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificats d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le ..., sous le numéro ....

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 ;

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

##### ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

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

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION****ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS**

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

**ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

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 ARCHEOLOGIQUES**

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 premier alinéa 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 vestiges archéologiques immobiliers."*

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.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

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

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

## 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	Elément 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	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
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	Contrôle de l'installation existante	3 ans

	public de collecte des eaux usées		
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

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 **la société ...** diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

### Plomb

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, ainsi déclaré par le **VENDEUR**, et ayant été affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique.

Un constat de risque d'exposition au plomb a été effectué par ... **le ...**

Ce document est demeuré annexé aux présentes, après avoir été visé par **l'ACQUEREUR** de telle sorte que le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de **l'ACQUEREUR** à raison des vices cachés qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, du fait de la présence de revêtements contenant du plomb.

### Amiante

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

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

Un état a été établi par ledit diagnostiqueur, le ....

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

...

L'original de ce document est demeuré annexé aux présentes, après avoir été visé par **l'ACQUEREUR**, de telle sorte que le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de **l'ACQUEREUR** à raison des vices cachés qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, du fait de la présence d'amiante.

**L'ACQUEREUR** déclare :

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

### Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 10 juin 2002 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état parasitaire a été délivré par ledit diagnostiqueur, le ...

Ses conclusions sont les suivantes :

...

L'original de ce document est demeuré annexé aux présentes après avoir été visé par l'**ACQUEREUR**, de telle sorte que le **VENDEUR** ne sera pas garant des vices cachés antérieurs aux présentes, à raison de la présence de termites.

### Mérules

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron 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.

### Contrôle de l'installation de gaz

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 réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

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

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure d'électricité.

### Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

*"La présente section s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :*

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;*
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;*
- c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour*

*l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;*  
d) *Les bâtiments servant de lieux de culte ;*  
e) *Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;*  
f) *Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;*  
g) *Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an."*

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est desservi par l'assainissement communal mais qu'il n'est pas raccordé au réseau.

##### Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des risques délivré le ... fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est joint.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

##### **Plan de prévention des risques naturels**

La Commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Les risques pris en compte sont : inondation par débordement de la Boutonne.

L'immeuble objet des présentes **n'est pas**, quant à lui, situé dans le périmètre de ce plan.

##### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

##### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### ZONE DE SISMICITE

Le décret n° 2010-1522 du 22 octobre 2010 a délimité les zones de sismicité sur l'ensemble du territoire français, entré en application le 1er mai 2011.

Il est indiqué qu'en vertu de ce décret:

- l'ensemble du département de la Charente-Maritime est classé en zone de sismicité de type 2 (risque faible) ou de type 3 (risque modéré).

La Commune de **SAINT JEAN D'ANGELY** est classée en **zone de type 3**.

L'**ACQUEREUR** est informé qu'il y a lieu de respecter, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles R 563-1 à R 563-8 du Code de l'Environnement complétés par :

- le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,

- et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

### **SINISTRES**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, le **BIEN** objet des présentes n'a subi, aucun sinistre résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune inondation, ni aucune détérioration et qu'il n'a perçu aucune indemnité à ce titre.

### **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données 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.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **Parcelle AH n° 1181 :**

Cette parcelle appartient à la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY (Charente-Maritime) pour lui provenir d'un acte antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

#### **Parcelle AH n° 1227 :**

Cette parcelle appartient à la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY (Charente-Maritime) pour l'avoir acquise de l'ETAT, Ministère de la Défense,

Aux termes d'un acte administratif en date du 29 avril 2005,

Moyennant le prix principal de 429.517,00 € stipulé payable aussitôt après l'accomplissement de la formalité de publication au bureau des hypothèques compétent, et régulièrement acquitté depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINTES 2 le 15 juin 2005 volume 2005 P numéro 1755.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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.

Elles attestent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

De plus, en application de l'article 1112-1 du même Code, les parties affirment que toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, et reconnaissent que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

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

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

### **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 en son siège social sus énoncé.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège social sus énoncé.

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, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric 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.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

### **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.

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

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

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Bénédicte AVRARD-NASTORG, Françoise MONNEAU, Notaires associés à SAINT JEAN D'ANGELY (Charente-Maritime), 23 Bis Avenue Port Mahon Téléphone : 05.46.32.00.21 Télécopie : 05.46.32.04.01 Courriel : benedicte.avrard-nastorg@notaires.fr/francoise.monneau@notaires.fr.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.