

## Note de renseignement pour rédaction avant contrat de Rivesarthe

### IDENTIFICATION DU BIEN DESIGNATION

A NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) (72430), lieudit "Château de Rivesarthe",

Désignation résultant de l'acte d'acquisition du PROMETTANT, reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à PARIS le 2 décembre 2005 :

Un ensemble immobilier situé commune de NOYEN-SUR-SARTHE (72430), en limite de la commune de MALICORNE (72270) et de la rivière de "La Sarthe", comprenant :

- un château, élevé sur sous-sol semi enterré, d'un rez-de-chaussée surélevé et de deux étages sous combles:
  - . Sous-sol : cuisine pour collectivité, cave, chaufferie,
  - . Rez-de-chaussée : hall, dégagement, bureau, salon, deux grandes pièces, office, sanitaires.
  - . 1er étage : dégagement, sept chambres, une salle, trois blocs sanitaires.
  - 2ème étage : dégagement, huit chambres, deux blocs sanitaires.
  - Combles : grenier, campanile.
- anciens communs composés d'une infirmerie, d'une remise - garage, deux maisons anciennes, un ensemble - - - bâti ancien à usage de salles de réunion, une serre.
- un ensemble de constructions utilitaires modernes : un préau, quatre "bungalows", quatre chalets, un réfectoire, une piscine.
- un parc.

Une copie d'un plan cadastral et de situation demeure ci-annexée. Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YA	0023	RIVE SARTHE	01 ha 08 a 85 ca
YA	0024	RIVE SARTHE	00 ha 72 a 70 ca
YA	0025	RIVE SARTHE	02 ha 75 a 50 ca
YA	0026	RIVE SARTHE	00 ha 11 a 86 ca
YA	0027	RIVE SARTHE	00 ha 69 a 60 ca

YA	0028	RIVE SARTHE	01 ha 03 a 80 ca
YA	0029	RIVE SARTHE	00 ha 85 a 50 ca
YA	0030	RIVE SARTHE	00 ha 03 a 41 ca
YA	0031	RIVE SARTHE	10 ha 73 a 83 ca
YA	0032	RIVE SARTHE	03 ha 06 a 94 ca
YA	0033	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 32 ca
YA	0034	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 17 ca

Total surface : 21 ha 12 a 48 ca

Etant ici observé par le PROMETTANT qu'il a réalisé depuis qu'il est propriétaire des travaux d'embellissement portant notamment sur l'assainissement, l'installation électrique et la sécurité incendie, et qu'il a procédé à la démolition des quatre « bungalows » susvisés construits sans permis.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir réalisé d'aménagement nécessitant :  
 Une autorisation administrative,  
 La souscription d'une assurance dommage-ouvrage.

Pour la bonne compréhension de la désignation des BIENS objets des présentes, le PROMETTANT déclare que les bâtiments sont désignés par lui selon les termes :

Le « Château »

La « Maison du gardien », sur deux niveaux.

Le grand gîte dit « Petit Village », sur deux niveaux

L'ancienne infirmerie dite « l'Annexe », sur un niveau

Le bâtiment en U dit « Pavillon » :

une aile aménageable sur deux niveaux.

Une pièce rangements qui relie à

la deuxième aile de taille identique, comportant les ateliers/rangements au rez de chaussée, et un grand grenier au premier.

4 Chalets dans le secteur appelé « Sapinville », sur un niveau.

Réfectoire dans le secteur appelé « Sapinville » et une grande cuisine

Le « Bâtiment lingerie », incluant un petit appartement d'une chambre, un appartement de deux chambres, un local buanderie et une grande pièce lingerie, le tout sur un niveau.

Trois hangars, dont un transformé en salle de gym,

Seize toilettes extérieures,

Quatre garages,

Un local bois,

Un ancien local pour le personnel,

Une grange.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation, ce qui ne signifie pas qu'elle soit rigoureusement exacte ni exhaustive.

Le BENEFCIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que les notaires de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour

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

### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

#### **Le PROMETTANT vend au BENEFCIAIRE :**

les noms de domaine des sites Internet relatifs au Château de Rivesarthe, notamment

<http://www.rivesarthe.com/>, et <http://www.rivesarthe.net/>, non valorisés. Les PARTIES dispensent le notaire soussigné de toutes éventuelles formalités à ce sujet et déclarent en faire leur affaire personnelle.

les meubles non valorisés dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est ci-après indiquée :

Dans le Château, le mobilier de la cuisine, le lustre du foyer et les quatre chandeliers de la bibliothèque,

Dans les bâtiments dénommés « Petit Village », tous les lits dans les dix chambres et les meubles dans les chambres,

Dans le bâtiment dénommé « le Bungalow » le lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et le mobilier des autres pièces à l'exception d'un four à micro-ondes.

un tracteur Iseki avec ses accessoires de tondeuse et de pulvérisateur;

un compresseur d'air;

les outils dans l'atelier

## **USAGE DU BIEN**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage commercial de receptions d'évènements pour l'ensemble et d'habitation pour la maison « du gardien », constituant sa résidence principale.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir réclamé ni obtenu d'autorisation d'urbanisme concernant les BIENS depuis son acquisition.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend l'utiliser en totalité à usage d'habitation.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance :

En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour.

En ce qui concerne une salle dans la dépendance de l'atelier dénommée « La Cour du Pavillon » dans le délai de deux années à compter la signature de l'acte authentique de vente, afin de servir de garde meuble. Cette occupation sera gratuite aux risques et périls du PROMETTANT à charge pour lui de s'assurer contre les risques locatifs.

En ce qui concerne la partie occupée par le PROMETTANT (bâtiment dénommé « LA MAISON DU GARDIEN ») à compter d'un délai de trois mois à compter la signature de l'acte authentique de vente, le BIEN étant

actuellement occupé par le PROMETTANT, sa famille ou personnes à son service, sans qu'aucun des occupants puisse bénéficier d'un titre locatif ou du droit au maintien dans les lieux ainsi qu'il le déclare sous sa responsabilité personnelle.

Celui-ci s'oblige à les rendre libres pour cette date de toute location, occupation de personne ou d'objets non compris aux présentes.

Cette maison n'étant pas équipée de compteur individuel, le PROMETTANT devenu vendeur s'engage à verser au BENEFICIAIRE devenu acquéreur une indemnité forfaitaire mensuelle de cent euros (100,00 eur) au titre des consommations d'électricité et d'eau.

Il est convenu entre les PARTIES qu'au cours de cette période, le PROMETTANT devenu vendeur pourra recevoir des invités dans la partie occupée sans avoir à prévenir le propriétaire, mais n'auront plus de droits d'image ou d'exploitation sur l'ensemble de la propriété.

Etant convenu qu'au cas où le BIEN ne serait pas libre à la date susvisée, le PROMETTANT s'oblige à régler au BENEFICIAIRE qui accepte, une indemnité forfaitaire de CINQ CENTS EUROS (500.00 EUR) par jour de retard, à titre de stipulation de pénalité sans que celle clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du BENEFICIAIRE de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle des locaux. Cette indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de déguerpir faite par acte extrajudiciaire dont le coût avancé par le BENEFICIAIRE devra lui être remboursé par le PROMETTANT.

A la garantie du paiement éventuel des indemnités ci-dessus prévues, il ne sera séquestré aucune somme au profit du BENEFICIAIRE ainsi que ce dernier y consent.

## **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

PRIX : UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1.900 000,00 EUR), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

## **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

## NEGOCIATION

Honoraires 110.000 euros TTC soit 91.666 euros HT à la charge du PROMETTANT ;

## COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix 1.900 000,00 EUR

Frais de la vente à la charge du bénéficiaire 133.000,00 EUR

dont 485,00EUR de frais et droits d'enregistrement de promesse de vente dont 137 089,00 EUR pour les taxes fiscales sur la vente

dont 1 015,00 EUR pour les déboursés auprès des administrations dont 20 009,00 EUR pour les émoluments de l'office

dont 4 002,00 EUR pour la TVA

---

Ensemble 2.033 000,00 EUR

## FINANCEMENT

Fonds empruntés

Fonds personnels 2 033.000 EUR

## INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

DEUX CENT MILLE euros (200.000 €)

### Conditions suspensives particulières Absence de prêt

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

## SERVITUDES

Le BENEFCIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du PROMETTANT, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Servitudes de droits privées littéralement retranscrites de l'acte d'acquisition reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à PARIS le 2 décembre 2005 :

« Servitude de passage de canalisations

1/ Aux termes du procès-verbal d'adjudication établi par Maître Eugène ROGER, notaire à LA FLECHE, en date du 12 avril 1947 par les héritières de Monsieur d'Aubigny à Monsieur Legendre, il a été stipulé ce qui suit sous le titre

« servitude » ce qui suit littéralement retranscrit :

*" L'adjudicataire ou ses ayants droit sera tenu de supporter tous les travaux nécessaires et de laisser le libre accès sur la propriété au profit du propriétaire du château de Rivesarthe, commune de Noyen ou de ses ayant droits, pour la surveillance l'entretien les réparations et réfections de la canalisation d'eau traversant la*

*propriété présentement à vendre, servant à l'alimentation en eau dudit château. Cette canalisation d'eau traversant la propriété à vendre de Nord-Est en Sud-Ouest à hauteur des parcelles cadastrées numéros 411, 414 et 417.*

*De son côté, le propriétaire du château ou ses ayant droits sera tenu de remettre en bon état et tel qu'il l'aura trouvé le terrain où il aurait fait des travaux de réparation à ladite canalisation sans indemnité à l'exploitant de la ferme à vendre de tous dommages causés à l'occasion de ces travaux ou pour toute autre cause.*

*Cette servitude est établie à perpétuelle demeure, dans les termes des articles 639 et 694 du Code civil, sans que l'adjudicataire ou ses ayant droits puissent à aucun moment se prévaloir à l'encontre de cette servitude ni faire usage de l'installation à son profit. "*

2/ Aux termes de l'acte de vente par Mademoiselle Marie-Thérèse Leret d'Aubigny et Madame Pauline Saintenoy (veuve de Monsieur Dimier) au profit de

la SNCF reçu par Maître Eugène ROGER, notaire à LA FLECHE, les 30 décembre 1947 et 2 janvier 1948, il a été constitué par Mademoiselle Marie- Thérèse Leret d'Aubigny la servitude suivante, littéralement retranscrite :

*De plus, Monsieur Lacroix oblige Mademoiselle d'Aubigny sa mandate ou ses représentants propriétaires de la parcelle numéro 410 traversée par des canalisations servant l'alimentation en eau du château à supporter tous les travaux qui deviendraient nécessaires audites canalisations et à laisser le libre accès sur cette pièce de terre pour la surveillance et l'entretien de la canalisation.*

*Cette servitude est établie à perpétuelle demeure, dans les termes des articles 639 et 694 du Code civil, sans que Mademoiselle d'Aubigny puisse se prévaloir à l'encontre de cette servitude ni faire usage de l'installation d'eau ni de la canalisation établie laquelle canalisation est la propriété de la Société Nationale des Chemins de Fer Français.*

*De son côté, la Société Nationale des Chemins de Fer Français ou ses représentants sera tenu de remettre en bon état et tel qu'il l'aura trouvé le terrain où il aura été fait des travaux de réparation aux canalisations sauf à indemniser les propriétaires de tous dommages causés à l'occasion de ces travaux ou pour toute autre cause. "*

Le Vendeur précise que par suite du raccordement de l'Immeuble au réseau d'eau communal, ces servitudes sont aujourd'hui sans objet.

Servitudes « non aedificandi »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eugène ROGER, les 15 juillet et 11 septembre 1947 contenant vente par les héritières de Monsieur d'Aubigny et Madame DIMIER, à Monsieur Elias LAPINIERE, il a été constitué ce qui suit littéralement retranscrit :

*"Les venderesses Monsieur Lacroix ès nom, font observer qu'elles constituent comme zone de « non aedificandi » ainsi qu'elles en ont averti l'acquéreur qui le reconnaît la partie ouest du terrain présentement vendu et ce sur une distance en profondeur à partir de l'extrémité est du chemin de soixante-dix mètres environ.*

*Il est en outre expressément spécifié que l'acquéreur ou ses représentants ne pourra édifier aucune construction ou clôture d'une hauteur supérieure à deux mètres, planter ni laisser croître sur cette parcelle d'arbres d'une hauteur supérieure ç deux mètres de façon à ne pas nuire à la vue du château de Rivesarthe" ».*

#### SERVITUDE DE MARCHEPIED ET DE HALAGE

La servitude de marche-pied oblige les propriétaires riverains des cours d'eau domaniaux à laisser un passage le long des berges pour permettre l'accès des pêcheurs, des services en charge de l'entretien du domaine, et des piétons.

La continuité de cette servitude de passage doit être assurée tout au long du cours d'eau ou du lac domanial, la ligne délimitative ne peut s'écarter de celle du domaine fluvial, sauf à titre exceptionnel lorsque la présence d'un obstacle naturel ou patrimonial rend nécessaire son détournement. Dans ce cas, la ligne délimitative de la servitude est tracée au plus près de celle du domaine public fluvial, dans la propriété concernée.

Ces dispositions sont codifiées à l'article L 2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. Le PROMETTANT déclare que la propriété n'est pas clôturée en limite de sa propriété le long de la rivière.

**IMPOTS ET TAXES**

## Impôts locaux

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

Le BENEFICIAIRE sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique 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, seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé du montant réglé par le PROMETTANT au titre de la taxe foncière de l'année 2019, soit la somme de ONZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (11 791.00 EUR).

Le BENEFICIAIRE règlera directement au PROMETTANT, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

### ABSENCE DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas changé la destination de l'immeuble depuis qu'il en est propriétaire et avoir repris auprès de la commune les autorisations d'exploitation dont bénéficiait son propre vendeur.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### DIAGNOSTICS

#### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	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 mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de	Installation intérieure : de l'appareil de	3 ans
-------------	--	--	-------

	15 ans	commande aux bornes d'alimentation		
	Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
	Mérule	Si immeuble 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
	ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
	Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par un 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, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

1°) En ce qui concerne « le CHATEAU »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise le 30 octobre 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.

Diagnostic amiante.

Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.

Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017

2°) En ce qui concerne trois chalets dénommés « SAPINVILLE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.

Diagnostic amiante.

Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.

Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017 pour les chalets 1 et 2.

Diagnostic de performance énergétique en date du 13 septembre 2017 pour un chalet.

3°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LA MAISON DU GARDIEN » (partie habitation)

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS

(72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise en date du 30 octobre 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.

Diagnostic amiante.

Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

4°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE BATIMENT LINGERIE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic amiante.

Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

5°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE PAVILLON »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise en date du 30 octobre 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.

Diagnostic amiante.

Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

6°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « L'ANNEXE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS

(72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise en date du 30 octobre 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.

Diagnostic amiante.

Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

7°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « DEPENDANCES »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic amiante en date du 30 octobre 2018.

Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

8°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE REFECTOIRE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic de performance énergétique en date du 13 septembre 2017.

8°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE GRAND GITE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.

Diagnostic amiante.

Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique en date du 12 septembre 2017.

#### Termites

Dans la mesure où le BIEN viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le PROMETTANT devra rapporter à ses frais au BENEFICIAIRE une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Une copie de l'arrêté n° 05-0816 du 18 mars 2005 ayant pour objet la délimitation d'une zone contaminée par les termites dans la commune de Noyen-sur-Sarthe demeure ci-annexée.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le

BENEFICIAIRE pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble 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 PROMETTANT déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le PROMETTANT devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte au BENEFICIAIRE une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, le BENEFICIAIRE aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au

propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

#### Cuve à fuel enterrée

Une cuve à fuel se trouve derrière le château. Cette cuve existait déjà lors de l'acquisition du BIEN par le PROMETTANT.

Aucune modification n'a été apportée sur cette cuve par le PROMETTANT, ainsi déclaré.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la quantité de litres contenue dans celle-ci au jour de la vente, notamment quant aux proratas à régler le cas échéant entre eux.

Il existe également une cuve de propane non enterrée derrière un des chalets.

#### Panneaux photovoltaïques

Le PROMETTANT déclare que les BIENS ne sont pas équipés de panneaux photovoltaïques.

Pour le cas où le BENEFCIAIRE aurait l'intention de faire installer des panneaux de type photovoltaïques, le PROMETTANT s'est rapproché des services compétents de la Communauté de communes du Val de Sarthe. Le BENEFCIAIRE prend acte de la réponse par mail de cette dernière, savoir : « Le château Rive Sarthe est situé en zone NI du PLU et il est identifié comme élément de patrimoine à protéger.

L'article 11 du règlement dispose que pour les bâtiments anciens de caractère, les restaurations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.

Pour les couvertures en ardoises, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées. Cependant, la loi du 12 juillet 2010 prévoit, en son article 12 intégré au code de l'urbanisme à l'article L. 111-16 concernant les matériaux et dispositifs durables : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou une décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables » <http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-3140QE.htm>.

Les tuiles solaires plus discrètes et esthétiques semblent être une option intéressante aux panneaux solaires traditionnels fixés sur la toiture. Opter pour des tuiles solaires plates imitant au plus possible l'ardoise. »

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité en cas d'une telle installation de déposer une déclaration préalable de travaux, et de souscrire une assurance de responsabilité civile ainsi qu'une assurance de dommages auprès d'une compagnie d'assurance, que l'installateur doit posséder une assurance responsabilité civile intégrateur et qu'une déclaration d'exploiter doit être obtenue tant auprès de la Direction de la Demande et des Marchés Energétiques qu'auprès de l'agence Régionale EDF-ARD.

### Dispositif de récupération des eaux de pluie

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

#### Information sur la sécurité des piscines

Le PROMETTANT déclare qu'il existe une piscine hors d'état d'usage, sans eau, disposant d'un grillage autour. Les PARTIES sont informées des dispositions de l'article L 128-2 du Code de la construction et de l'habitation : "Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004."

Le PROMETTANT déclare qu'aucun dispositif de sécurité conforme n'a été installé sur la piscine.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de ces dispositions et avoir été informées des procédés autorisés constituant le dispositif de sécurité.

En ce qui concerne l'installation d'un dispositif de sécurité pour piscine, la responsabilité en incombe au propriétaire s'il s'agit d'une piscine déjà existante. En cas de non respect des normes de sécurité, le responsable encourt une amende de 45 000 euros ainsi que des sanctions pénales.

#### Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

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

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

En l'espèce, le PROMETTANT déclare avoir fait installer depuis moins de dix ans plusieurs éléments d'équipement, pour lesquels il n'est pas en mesure de fournir le contrat d'assurance en responsabilité des entrepreneurs.

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### Assainissement

1°) En ce qui concerne les bâtiments dénommés « LE CHATEAU » et le « GRAND GITE » et certains bâtiments se trouvant sur la propriété :

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

Le PROMETTANT déclare avoir réalisé depuis qu'il est propriétaire les travaux permettant pour des raisons pratiques de raccorder lesdits bâtiments au réseau d'assainissement collectif de la commune voisine, savoir MALICORNE, en vertu d'une convention signée en 2006.

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

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

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

Un contrôle a été effectué par la service compétent (VEOLIA) en date du 18 février 2019. Une copie du rapport demeure ci-annexée.

Il en résulte une non-conformité.

Le PROMETTANT déclare que les wc du sous-sol du château ont été supprimés.

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

Le BENEFICIAIRE, dûment informé des obligations tant juridiques que financières sur le respect de la réglementation en matière d'assainissement, qui pèseront sur lui en qualité de futur propriétaire, prend acte de ces informations et accepte de signer les présentes.

2°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « MAISON DU GARDIEN »

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le BENEFICIAIRE est dûment informé que le raccordement à un

réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Le PROMETTANT est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif si le BIEN est à usage d'habitation.

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

Un contrôle de l'installation a été effectuée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes de Loué Brûlon Noyen, en date du 28 décembre 2018. Ce contrôle conclue à la non-conformité de l'installation : « ABSENCE D'INSTALLATION » « Les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées doivent être équipés d'une installation d'assainissement non collectif (Article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique). Une installation conforme doit être réalisée dans les meilleurs délais. Pour tout travaux, prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour les modalités de réalisation du projet.

Prescriptions :

L'article 160 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 stipule qu'en cas de non-conformité, l'acquéreur a 1 an pour la remise en conformité de son installation.

Faire réaliser une étude pour la mise en place d'une filière d'Assainissement Non Collectif correctement dimensionnée, adaptée à la nature du sol, aux caractéristiques de la parcelle, conformément à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et aux normes en vigueur.

Commentaires :

L'article 160 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 stipule qu'en cas de non-conformité, l'acquéreur a 1 an pour la remise en conformité de son installation.

Pour tous renseignements, démarches à suivre, lors de la mise en vente du logement ou si des modifications sont apportées à l'installation, merci de prendre contact avec le SPANC de la Communauté de Communes Loué Brûlon Noyen au 02 43 92 31 58 ou 06 73 05 96 23. »

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé des conséquences de la non-conformité et déclare vouloir en faire son affaire personnelle une fois devenu propriétaire.

3°) En ce qui concerne les autres bâtiments

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

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

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

Le PROMETTANT est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif si le BIEN est à usage d'habitation.

Compte tenu de la destination autre que l'habitation du BIEN, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance la commune n'a pas procédé à un contrôle de ce réseau de collecte.

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

Le PROMETTANT s'engage à effectuer à ses frais un contrôle de l'assainissement non collectif avant la réalisation de la vente et à en produire une copie au BENEFCIAIRE.

En cas d'anomalies repérées, le BENEFCIAIRE en fer son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT.

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 11 septembre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 26 février 2007.

Les risques pris en compte sont : inondation. Aucuns travaux prescrits.

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.

### Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (FAIBLE).

### Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

### Secteur d'information sur les sols

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

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### Plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Les BIENS ne sont pas situés dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes au titre de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme.

## **INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

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

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,

qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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