

100098001 RLE/RLE/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
Le**

**A CHANGÉ (Mayenne), Parc tertiaire Technopolis – Bâtiment K – Rue Louis de Broglie, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Rémy LEROUX, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à CHANGÉ (Mayenne), Parc tertiaire Technopolis – Bâtiment K – Rue Louis de Broglie,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :**

**PROMETTANT**

Monsieur William Kendrick **KIRK**, Organisateur d'événements, époux de Madame Claire Marie Odette Udaut **DE THONEL D'ORGEIX**, demeurant à NOYEN-SUR-SARTHE (72430) lieu-dit Château Rivesarthe.

Né à MARIETTA (GEORGIE) (ETATS-UNIS) le 23 janvier 1942.

Marié à la mairie de MARIETTA (GEORGIE) (ETATS-UNIS) le 9 novembre 2000 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité américaine.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Marié à MARIETTA (GÉORGIE) (ETATS-UNIS) le 9 novembre 2000 initialement sous le régime légal de la séparation de biens applicable dans l'Etat de Géorgie aux Etats-Unis d'Amérique, pour avoir établi leur première résidence habituelle dans ce pays dès après leur mariage.

Et désormais soumis au régime légal français de la communauté réduite aux acquêts depuis 2015 :

Monsieur et Madame William KIRK, comme étant mariées sans contrat postérieurement au 1<sup>er</sup> septembre 1992 et antérieurement au 29 janvier 2019, leur régime matrimonial est actuellement celui de la communauté réduite aux acquêts soumis à la loi française, pour y avoir résidé pendant une période de plus de dix ans au cours de celui-ci depuis 2005, par application des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978 applicable en France depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1992 (notamment article 7).

Monsieur et Madame William KIRK reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des conséquences du changement automatique de loi intervenu, et de l'intérêt éventuel pour l'avenir de choisir une autre loi applicable à leur régime matrimonial, ou de soumettre par une déclaration expresse l'ensemble de leurs biens à la loi qui leur est actuellement applicable.

Il est toutefois précisé que la mutabilité automatique ayant procédé au changement du régime matrimonial est sans effet rétroactif, et que les BIENS objets des présentes ayant été acquis par Monsieur William KIRK seul, alors marié sous la séparation de biens, lui appartient en propre.

### BENEFICIAIRE

Monsieur Dominik Friedhelm Werner **KOCH**, , et Madame Alice Achieng **MOHRMANN**, , son épouse, demeurant ensemble à DORTMUND (R.F.A.) Poppelsdorfer Str. 4.

Monsieur est né à DORTMUND (R.F.A.) le 23 février 1964,

Madame est née à BAMBURI (KENYA) le 9 novembre 1980.

Mariés à la mairie de NEUKIERITZSCH (R.F.A.) le 24 mars 2007 sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts.

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

Monsieur est de nationalité allemande.

Madame est de nationalité allemande.

Non résidents au sens de la réglementation fiscale.

### QUOTITES ACQUISES

Monsieur Dominik **KOCH** et Madame Alice **MOHRMANN**, son épouse, acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

### DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

#### **Concernant le VENDEUR :**

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant l'ACQUEREUR :**

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur William KIRK, époux de Madame Claire Marie Odette Udaut DE THONEL D'ORGEIX, est présent à l'acte.

- Monsieur Dominik KOCH et Madame Alice MOHRMANN, son épouse, sont présents à l'acte.

## **EXPOSE**

### **DESIGNATION DE LA LOI APPLICABLE AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES CONTENUES DANS L'ACTE**

#### **LOI APPLICABLE AU BIEN VENDU**

En application du second alinéa de l'article 3 du Code civil, l'immeuble objet de la vente, bien que détenu par une personne de nationalité étrangère, est régi par la loi française.

#### **LOI APPLICABLE AU CONTRAT**

Le présent contrat renferme des questions de droit qui relèvent de plusieurs Etats ayant des ordres juridiques différents.

Les parties, voulant qu'il ne soit régi que par une loi unique comme le permet l'article trois du règlement (CE) numéro 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008, décident de le soumettre à la loi française, le tout compte tenu de son champ d'application matériel défini en son article premier.

#### **ELECTION DE FOR**

Compte tenu du choix de la loi française, les parties entendent que les juridictions françaises puissent être compétentes en cas de difficultés.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT – DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

Les parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les pourparlers et négociations qui ont précédées la signature de la présente promesse ont été menées de bonne foi entre elles.

Le présent acte donc a été librement négocié par chacune des parties et constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

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

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

Pareillement, le BENEFCIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué cidessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

En outre il est rappelé au BENEFCIAIRE qu'il peut se procurer lui-même l'information dès lors qu'elle est facilement accessible, peu coûteuse et facilement visible.

Il en est notamment ainsi des sites internet susceptibles de donner des informations circonstanciées sur les biens immobiliers qu'il doit acquérir tels que « GEORISQUES », « PRIM.NET », « BASIAS », « BASOL », « ICPE » et le site internet des communes.

À défaut de consultation il ne pourrait se prévaloir d'informations non communiquées au titre de ces renseignements auxquels il est aisé d'accéder

### PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

Ceci étant exposé, il est passé à la promesse de vente objet du contrat.

### OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) 72430 Lieu-dit Château 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	23	RIVE SARTHE	01 ha 08 a 85 ca
YA	24	RIVE SARTHE	00 ha 72 a 70 ca
YA	25	RIVE SARTHE	02 ha 75 a 50 ca
YA	26	RIVE SARTHE	00 ha 11 a 86 ca
YA	27	RIVE SARTHE	00 ha 69 a 60 ca
YA	28	RIVE SARTHE	01 ha 03 a 80 ca
YA	29	RIVE SARTHE	00 ha 85 a 50 ca
YA	30	RIVE SARTHE	00 ha 03 a 41 ca
YA	31	RIVE SARTHE	10 ha 73 a 83 ca
YA	32	RIVE SARTHE	03 ha 06 a 94 ca
YA	33	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 32 ca
YA	34	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 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.

### MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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 », les lits et les meubles existant,
- . 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,

A l'exception de ces éléments et du bâtiment dénommé « La Maison du Gardien », les BIENS devront être vides de tous meubles.

### INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR

A cet instant intervient Madame Claire Marie Odette Udaut **de THONEL d'ORGEIX**, conjointe-collaboratrice, épouse de Monsieur William Kendrick **KIRK**, demeurant à NOYEN-SUR-SARTHE (72430) Lieudit Château Rivesarthe.

Née à TOULOUSE (31000) le 23 septembre 1949.

Mariée à la mairie de MARIETTA (GÉORGIE) (ETATS-UNIS) le 9 novembre 2000 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Claire Marie Odette Udaut de THONEL d'ORGEIX, épouse de Monsieur William Kendrick KIRK est présente à l'acte et intervient à l'effet de garantir le **BENEFCIAIRE** et d'autoriser la vente par application de l'article 215 alinéa 3 du code civil.

### USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de réceptions d'événements 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 **BENEFCIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser en totalité à usage d'habitation.

### DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant dans un délai de **TROIS (3) mois à compter des présentes.**

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Rémy LEROUX Notaire soussigné.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

## CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

### En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer.

### En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.



### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

### **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 un délai de deux (2) années à compter de la signature de l'acte authentique de vente, le **PROMETTANT** s'en réservant la jouissance aux fins de garde meuble.

Cette occupation sera consentie à titre purement gratuit, aux risques et périls du **PROMETTANT** qui devra s'assurer contre les risques locatifs et en justifier au **BENEFICIAIRE**.

- En ce qui concerne la partie occupée par le **PROMETTANT** (bâtiment dénommé « **LA MAISON DU GARDIEN** ») dans un délai de trois (3) mois à compter de 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. 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 de fluides.

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.

Le PROMETTANT s'oblige à rendre le BIEN libre de toute occupation, meubles et encombrements quelconques non compris aux présentes aux dates ci-dessus fixées.

Etant convenu qu'au cas où le BIEN ne serait pas libre aux dates susvisées, 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 cette 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.

Par ailleurs le PROMETTANT déclare au BENEFICIAIRE qui reconnaît en être informé que l'immeuble composée d'une chambre à l'extrémité EST du bâtiment lingerie (côté opposé au petit gîte) est actuellement occupé à titre gracieux, sans droit ni titre par Monsieur Paul ZARA, qui effectue l'entretien de la propriété en contrepartie de cette mise à disposition à titre gracieux par le PROMETTANT.

### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **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**

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions des présentes ont été négociés conjointement par :

. le Cabinet LE NAIL ET ASSOCIES, Rue Albert Einstein, Bâtiment H, 53810 CHANGE,  
. et l'Agence ABAFIM, 16 Avenue de la Marne, 65000 Tarbes.

En conséquence, le PROMETTANT qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse, partagée à concurrence de moitié entre le Cabinet LE NAIL ET ASSOCIES et l'Agence ABAFIM.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

### **COÛT DE L'OPERATION**

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

Prix	1 900 000,00 EUR
Provision pour frais de la vente	133 000,00 EUR
Ensemble DEUX MILLIONS TRENTE-TROIS MILLE EUROS	2 033 000,00 EUR

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE**

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** a versé au **PROMETTANT**, qui lui en donne quittance, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR).

### **DONT QUITTANCE**

Cette somme est affectée en nantissement, par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle est versée entre les mains du notaire du **PROMETTANT**.

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

**a)** Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

**b)** Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente ou la non levée de l'option résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

**c)** Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

### **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### **RESERVES**

##### **Réserve du droit de préemption**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### ABSENCE DE PRET

Le **BENEFICIAIRE** 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.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, 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.

### SERVITUDES

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

Le **PROMETTANT** déclare :

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

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 mandataire 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 à ces 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 vendeuses 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 marchepied 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.

### **ETAT DU BIEN**

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

#### ETAT DES MEUBLES

Le **BENEFICIAIRE** prendra les meubles dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans pouvoir exercer de recours contre le **PROMETTANT**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

#### 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.

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

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

### **Aide personnalisée au logement**

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

### **Agence nationale de l'habitat**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

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

### **ASSURANCE**

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

### **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

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

#### **CHANGEMENT D'USAGE - INFORMATION**

Dans la mesure où le **BENEFICIAIRE** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** actuellement à usage d'habitation (en tout ou partie) à un autre usage, le notaire soussigné l'avertit du contenu impératif des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage, aux inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, ainsi que du respect des normes dont relève l'usage envisagé.

Le domaine d'applicabilité de l'article L631-7 est le suivant :

- les villes de plus de 200 000 habitants,
- les villes situées en petite couronne : Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93) ou Val-de-Marne (94),
- les communes ayant rendu applicable l'article L 631-7 conformément aux dispositions de l'article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.



L'obtention de l'autorisation du Maire, ou celle du Maire d'arrondissement, est nécessaire avant de procéder au changement d'usage du logement.

Aucune stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété, s'ils existent, ne doivent s'opposer à ce changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, au nouvel usage. Dès le départ du bénéficiaire de cet usage, les lieux ayant fait l'objet de l'autorisation doivent être rendus à l'habitation, sauf si l'autorisation de changement d'usage a été accordée par compensation c'est-à-dire par l'affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation se trouvant alors attachée au local.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, ce changement est ainsi attaché au **BIEN**.

### **Changement de destination - Information – Déclaration**

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

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

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

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

Le BENEFCIAIRE déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes et en faire son affaire personnelle.

### **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 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 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.

### 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 mères 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 mères.

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

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.

Le **BENEFICIAIRE** ayant 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 **BENEFICIAIRE** 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 zingeries 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 **BENEFICIAIRE** 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 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

## 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 conclut 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).

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions 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 **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

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

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

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

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

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

## FISCALITE

### REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

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

### PLUS-VALUES

L'immeuble est inscrit en totalité à l'actif du bilan de l'entreprise individuelle de Monsieur William **KIRK** (N° SIRET : 490545753 00017).

Le **PROMETTANT** déclare qu'à raison de son activité, il est soumis aux BIC.

Par suite, il est soumis pour cette partie aux dispositions relatives aux plus-values professionnelles.

En application des dispositions de l'article 151 septies B du Code général des impôts, les plus-values à long terme soumises au régime des articles 39 duodecimes à 39 quindecimes du même Code réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, sont imposées après application d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention échue au titre de l'exercice de réalisation de la plus-value au-delà de la cinquième, lorsque ces plus-values portent sur :

- des biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation, à l'exclusion des immeubles de placement et des terrains à bâtir tels que définis à l'article 1594 0G A du Code général des impôts ;
- des droits ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers bâtis ou non bâtis qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation ou de droits ou de parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué des mêmes biens, droits ou parts.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-20-40-30-20120912.

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité, afin de bénéficier des dispositions de cet article, que le **BIEN** est affecté par l'entreprise à sa propre exploitation.

### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LA FLECHE - SIP - LA FLECHE 3 ALLEE DE LA PROVIDENCE CS9005 - 72200 LA FLECHE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

**Le BENEFICIAIRE ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.**

## DISPOSITIONS TRANSITOIRES

### OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

#### Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

#### Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;

- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

#### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

#### REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

#### CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

#### PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS (389,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de

l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

En outre, pour l'établissement du présent acte, il sera prélevé par le notaire soussigné, sur cette somme versée, celle de DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (264,00 EUR) toutes taxes comprises, au titre des honoraires qui sont supportés par le **BENEFICIAIRE**, conformément au décret 2016-230 du 26 février 2016.

### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

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

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial sis Parc Tertiaire Technopolis – Bâtiment K – Rue Louis de Broglie à CHANGE (Mayenne) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
  - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

*"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*



*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

#### **NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE**

Le **BENEFICIAIRE** donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **BENEFICIAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le **BENEFICIAIRE** devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

#### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24.

Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

#### **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur John Caleb HANNAH III: cade77@me.com

Monsieur Dominik KOCH et Madame Alice MOHRMANN, son épouse, :

### **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 rédacteur des présentes 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.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

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

#### **CERTIFICATION D'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.