

100098003 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 LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

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.

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 1er 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^{er} 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.

ACQUEREUR

Monsieur Dominik Friedhelm Werner **KOCH**, chercheur en culture, époux de Madame Alice Achieng **MOHRMANN**, demeurant à DORTMUND (44139) (R.F.A.) Poppelsdorfer Str. 4.

Né à DORTMUND (R.F.A.) le 23 février 1964.

Marié à la mairie de NEUKIERITZSCH (R.F.A.) le 24 mars 2007 sous le régime légal allemand de la participation aux acquêts (Zugewinngemeinschaft) en vertu des articles 1363 et suivants du Code civil allemand.

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

De nationalité allemande.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Dominik KOCH acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente pour son compte personnel.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur William KIRK est présent à l'acte.

- Monsieur Dominik KOCH est représenté à l'acte par ++++

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni 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.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

CONSETEMENT 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) lieu-dit Château Rivesarthe.

Née à TOULOUSE (31000) le 23 septembre 1949.

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 déclarer donner son consentement à la vente par application de l'article 215 alinéa 3 du code civil.

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 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 VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué cidessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

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. »*

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

Une copie d'un plan cadastral et de situation demeure ci-annexée.

Etant ici observé par le VENDEUR qu'il a réalisé depuis son acquisition 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 VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagement nécessitant une autorisation administrative ou la souscription d'une assurance dommage-ouvrage.

Pour la bonne compréhension de la désignation des BIENS objets des présentes, les bâtiments sont désignés par le VENDEUR selon les termes suivants dans le tableau récapitulatif ci-dessous et identifiés sur un plan cadastral ci-annexé en fonction des numéros de correspondance :

Désignation des bâtiments	Numéros
Le « Château »	1
La « Maison du gardien », sur deux niveaux	2
Le grand gîte dit « Petit Village », sur deux niveaux	3
L'ancienne infirmerie dite « l'Annexe », sur un niveau	4
Le bâtiment en U dit « Pavillon » comprenant :	5
. une aile aménageable sur deux niveaux.	5-a
. une pièce rangements qui relie les deux ailes	5-b
. à la deuxième aile, comportant les ateliers/ rangements au rez de chaussée, et un grand grenier au premier étage	5-c
Quatre Chalets dans le secteur appelé « Sapinville », sur un niveau.	6
Réfectoire dans le secteur appelé « Sapinville » et une grande cuisine	7
Le Bâtiment lingerie comprenant :	8
. un petit appartement d'une chambre,	8-a
. un appartement de deux chambres (petit gîte)	8-b
. un local buanderie et une grande pièce lingerie	8-c
Trois hangars	9
Seize toilettes extérieures	10
Quatre garages	11

Réserve de bois extérieure et abritée	12
Un ancien vestiaire pour le personnel, le local bois fermé	13
Une grange présente sur la parcelle 31	14

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.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR 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 VENDEUR vend à l'ACQUEREUR :

- 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 Petit Gîte » le lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et le mobilier des autres pièces.

. 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.

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTIN, notaire à PARIS le 2 décembre 2005 publié au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 13 janvier 2006 volume 2006P, numéro 167.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

L'**ACQUEREUR** 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 des présentes, le **VENDEUR** s'en réservant la jouissance aux fins de garde meuble.

Cette occupation est consentie à titre purement gratuit, aux risques et périls du **VENDEUR** qui devra s'assurer contre les risques locatifs et en justifier à l'**ACQUEREUR**.

- En ce qui concerne la partie occupée par le **VENDEUR** (bâtiment dénommé « **LA MAISON DU GARDIEN** ») dans un délai de trois (3) mois à compter des présentes, le **BIEN** étant actuellement occupé par le **VENDEUR**, 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 **VENDEUR** s'engage à verser à l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** pourra recevoir des invités dans la partie occupée sans avoir à prévenir l'**ACQUEREUR** nouveau propriétaire, mais n'auront plus de droits d'image ou d'exploitation sur l'ensemble de la propriété.

Le **VENDEUR** 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 **VENDEUR** s'oblige à régler à l'**ACQUEREUR** 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 de l'**ACQUEREUR** 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 l'**ACQUEREUR** devra lui être remboursé par le **VENDEUR**.

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

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 EUR)**, en ce compris le différé de jouissance stipulé aux présentes.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de LE MANS 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTIN, notaire à PARIS le 2 décembre 2005 Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LE MANS 1, le 13 janvier 2006 volume 2006P, numéro 167.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

Ou

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

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** 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.

L'assiette des droits est de UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 EUR) en ce compris le différé de jouissance stipulé aux présentes.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	1 850 000,00	x 4,50 % =	83 250,00
<i>Taxe communale</i>	1 850 000,00	x 1,20 % =	22 200,00
<i>Frais d'assiette</i>	83 250,00	x 2,37 % =	1 973,00
TOTAL			107 423,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 850 000,00	0,10%	1 850,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Rémy LEROUX notaire soussigné en date du 19 janvier 2021.

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

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 20 janvier 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES A L'AVANT-CONTRAT DE VENTE

PRECISION EST ICI FAITE qu'aux termes dudit avant-contrat de vente avait été stipulée au profit de l'**ACQUEREUR** la condition suspensive ci-après littéralement rapportée :

« Obtention d'une autorisation d'urbanisme valant changement de destination pour un usage d'habitation et démolition de certains bâtiments, non purgée des délais de recours des tiers et de retrait administratif, au plus tard à la date de la conclusion de l'acte authentique de vente fixée aux présentes, soit le 20 mai 2021.

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une autorisation d'urbanisme valant changement de destination du BIEN (actuellement affecté à un usage professionnel) pour un usage d'habitation et valant démolition des bâtiments ci-après énumérés, à l'exception de tous autres :

- N°4 l'ancienne infirmerie dite « l'annexe » ;
- N°6 quatre chalets dans le secteur appelé « Sapinville » ;
- N°7 réfectoire dans le secteur appelé « Sapinville » et une grande cuisine ;
- N°9 Trois hangars dont un transformé en salle de gym ;
- N°10 Seize toilettes.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande d'autorisation d'urbanisme au plus tard le 12 février 2021 et devra en justifier au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande d'autorisation d'urbanisme conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme sera considérée comme accordée et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si l'autorisation d'urbanisme est accordée expressément la condition sera considérée comme réalisée.

Renonciation à se prévaloir de tous recours ou retrait

Le **BENEFICIAIRE** renonce expressément à se prévaloir de tous recours, quels qu'ils soient, ou retrait, entendant que la seule obtention de l'autorisation d'urbanisme ait pour effet de lever la condition.

Affichage de l'autorisation d'urbanisme

Il est rappelé que l'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme est assurée par les soins du bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. »

CECI RELATE, il est ici précisé qu'il résulte d'un courrier délivré par la Mairie de NOYEN SUR SARTHE en date du 11 février 2021 ce qui suit, savoir :

« Je, soussigné, M. Jean-Louis MORICE, Maire de Noyen-sur-Sarthe, Certifie que le château de RiveSarthe est une maison d'habitation et peut être utilisée en ce sens 365 jours par an, comme résidence principale et à titre privé. »

En outre, pour la parfaite information de l'ACQUEREUR demeure ci-annexé un arrêté numéro 2011-97 dressé par Monsieur le Maire de la Commune de NOYEN SUR SARTHE en date du 8 septembre 2011, aux termes duquel il a été décidé la fermeture au public du Domaine de Rivesarthe suite à l'avis défavorable de la poursuite de l'exploitation de l'établissement par la Commission Départementale de la Sécurité et d'accessibilité.

Par ailleurs, l'ACQUEREUR déclare qu'il a été délivré par la Mairie de NOYEN SUR SARTHE un permis de démolir des dépendances non historiques en date du 18 février 2021 sous le numéro PD 072 223 21 Z0001.

Une copie dudit permis de démolir est ci-annexée.

Il est précisé que le maître d'ouvrage d'une opération de démolition de bâtiment doit réaliser un diagnostic portant sur les déchets issus de ces travaux préalablement au dépôt de la demande de permis de démolir si l'opération y est soumise.

En outre, il est rappelé qu'il peut être exigé un diagnostic amiante avant travaux, dans l'hypothèse de la présence de matériaux contenant de l'amiante dans les bâtiments destinés à la démolition.

EN CONSEQUENCE DE CE QUI PRECEDE, le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent ensemble que l'intégralité des conditions suspensives stipulées à l'avant-contrat de vente sont réalisées, de sorte que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser les présentes ce jour.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire certifié à la date du 12 avril 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme **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 audites canalisations et à laisser le libre accès sur cette pièce de terre pour la surveillance et l'entretien de la canalisation.

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

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

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

Servitudes « non aedificandi »

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

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

Il est en outre expressément spécifié que l'acquéreur ou ses représentants ne pourra édifier aucune construction ou clôture d'une hauteur supérieure à deux mètres, planter ni laisser croître sur cette parcelle d'arbres d'une hauteur supérieure à 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 VENDEUR déclare que la propriété n'est pas clôturée en limite de sa propriété le long de la rivière.

ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

ETAT DES MEUBLES

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

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé du montant réglé par le **VENDEUR** au titre de la taxe foncière de l'année 2020, soit la somme de DOUZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (12 578,00 EUR).

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR**, qui le reconnaît, 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.

Soit la somme de SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (7 994,78 EUR) (12.578,00 € / 365 jours x 232 jours).

Ce règlement est 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.

T.V.A.

Le notaire soussigné informe le **VENDEUR** des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre du bien immobilier d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

En l'occurrence, la mutation ne peut pas être assimilée à une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Par suite, le **VENDEUR** sera donc tenu de reverser à l'administration fiscale, lors du dépôt de la prochaine déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée, une fraction de taxe sur la valeur ajoutée initialement déduite, fraction représentant les années encore à courir sur la période de régularisation en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait 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 **VENDEUR**.

Etant ici précisé par le **VENDEUR** qu'il n'existe qu'un contrat d'alimentation en eau potable et un contrat d'alimentation en électricité.

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

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information annexé a été délivré le 1er mars 2021, sous le numéro CU 072 223 21 Z0025.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ZONE N – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve en zone N.

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet pas la qualité paysagère du site.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION**CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION - DECLARATION**

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.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-annexé.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER PAYS DE LA LOIRE.

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 8 février 2021, des prix et conditions de la vente.

La "SAFER" a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, en conséquence son silence vaut renonciation à ce droit.

Une copie de la lettre recommandée et de l'accusé de réception sont annexés.

La vente sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1 à R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	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,	Illimitée sauf si présence d'amiante

		faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	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.

En ce qui concerne « le CHATEAU » (numéro 1 du tableau de correspondance)

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

En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LA MAISON DU GARDIEN (partie habitation) (numéro 2 du tableau de correspondance)

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.

En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE GRAND GITE » (numéro 3 du tableau de correspondance)

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.

En ce qui concerne le bâtiment dénommé « L'ANNEXE » (numéro 4 du tableau de correspondance)

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.

En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE PAVILLON » (numéro 5 du tableau de correspondance)

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.

En ce qui concerne trois chalets dénommés « SAPINVILLE » (numéro 6 du tableau de correspondance)

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.

En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE REFECTOIRE » (numéro 7 du tableau de correspondance)

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.

En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE BATIMENT LINGERIE » (numéro 8 du tableau de correspondance)

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

En ce qui concerne le bâtiment dénommé « DEPENDANCES » (numéros 9, 10, 11, 12 et 13 du tableau de correspondance)

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.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

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.

Mérules

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

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 VENDEUR.

Aucune modification n'a été apportée sur cette cuve par le VENDEUR, 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.

Cuves de propane

En outre, il existe deux cuves extérieures de propane non enterrées, qui n'appartiennent pas au VENDEUR.

Le PROMETTANT s'oblige à procéder à la résiliation du contrat de fourniture d'alimentation en gaz propane ainsi qu'à l'enlèvement desdites cuves, à ses frais et préalablement à la conclusion de l'acte authentique de vente.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

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

Information sur la sécurité des piscines

Le VENDEUR 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^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} 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^{er} mai 2004."

Le VENDEUR 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

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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).

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

Le **VENDEUR** déclare également 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.

Demeure ci-annexée une copie d'une convention entre la Commune de MALICORNE SUR SARTHE et le **VENDEUR**, non datée, signée par Monsieur le Maire Alain DAVAZ.

Un contrôle a été effectué par le service compétent (VEOLIA) en date du 18 février 2019.

Une copie du rapport demeure ci-annexée. Il en résulte une non-conformité.

A ce sujet, le **VENDEUR** 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 75000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

L'**ACQUEREUR**, 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 **VENDEUR** 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, l'ACQUEREUR 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 **VENDEUR** 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.

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. »

En cas de non-conformité, l'ACQUEREUR déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Les installations existantes sont considérées non conformes dans les cas suivants :

- Installations présentant des dangers pour la santé des personnes.
- Installations présentant un risque avéré de pollution de l'environnement.
- Installations incomplètes ou significativement sous-dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs.

3°) En ce qui concerne les autres bâtiments

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

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 DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN appartient à Monsieur William Kendrick KIRK pour l'avoir acquis de : L'Etablissement dénommé "SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS", Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à Paris (14^{ème}) 34 rue du Commandant René Mouchotte et identifié sous le numéro SIREN 552 049 447 RCS PARIS et dont le régime résulte de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 (articles 18 à 26), modifiée par la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "RESEAU FERRE DE FRANCE" en vue du renouveau du transport ferroviaire (article 14), publiée au journal officiel du 15 février 1997.

Agissant au nom de l'Etat en vertu des dispositions de l'article 19 de la loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982, n°82-1153, publiée au Journal Officiel du 31 décembre 1982.

Suivant acte reçu par Maître MARTIN notaire à PARIS, le 2 décembre 2005.

Audit acte le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LE MANS 1 le 13 janvier 2006, volume 2006P, numéro 167.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

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 VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CENT HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (108 373,00 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 est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à :

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

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

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.

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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.