

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 16/09/2011 à la conservation des hypothèques de BREST IER BUREAU

Numéro de dépôt : 2011D09943

Volume : 2011P06326

Montant total des droits : 6 363,00

Détails des droits :

| | | | | | |
|--------|------------|--------|------|-----------------|----------|
| Base : | 125 000,00 | Taux : | 3,80 | Montant droit : | 4 750,00 |
| Base : | 4 750,00 | Taux : | 2,37 | Montant droit : | 113,00 |
| Base : | 125 000,00 | Taux : | 1,20 | Montant droit : | 1 500,00 |

Salaires/CSI : 125.00

Total liquidation : 6 488.00

Reçu : Six mille quatre cent quatre-vingt-huit Euros

Le conservateur des hypothèques Gerard LE FOLL

Copie du document

11554102

ASQ/85/50

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE PREMIER AOÛT**

**A BREST (Finistère), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Anne-Sophie QUEINNEC, soussigné Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "Yann JAMAULT, Anne-Sophie QUEINNEC, Pierre THUBERT, notaires
associés" titulaire d'un Office Notarial à BREST, 24 rue Boussingault ,**

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 qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Alain Jean Marie **GAUDIN**, retraité, et Madame Ghislaine **LE VEY**, chargée de clientèle, son épouse, demeurant ensemble à BREST (29200), 4, rue Albert Yvinec,

Nés savoir :

Monsieur **GAUDIN** à LORIENT (56100) le 1er août 1960,

Madame **LE VEY** à QUIMPER (29000) le 2 septembre 1956,

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BREST ANNEXE DE SAINT-MARC (29200), le 26 avril 1985.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

1) Monsieur David Didier Stéphane **KERHORNOU**, commercial, demeurant à BREST (29200) 95 rue René Dumont,

Né à BREST (29200) le 29 juillet 1978,

Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

2) Mademoiselle Laurie-Anne **CREN**, crêpière, demeurant à BREST (29200) 95 rue René Dumont,

Née à BREST (29200) le 5 avril 1977,

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur David **KERHORNOU** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de MOITIE INDIVISE.

Mademoiselle Laurie-Anne **CREN** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de MOITIE INDIVISE.

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 redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Alain GAUDIN sont présents à l'acte.
- Monsieur David KERHORNOU est présent à l'acte.
- Mademoiselle Laurie-Anne CREN est présente à l'acte.

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 "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

En la ville de BREST (FINISTÈRE)

4 Rue Albert Yvinec,

1) Le bien immobilier désigné ci-dessous :

Une maison à usage d'habitation individuelle comprenant :

* Au sous-sol: une cave,

* Au rez-de-chaussée: un garage, un hall d'entrée, une cuisine aménagée et semi-équipée, un séjour, wc,

* A l'étage: trois chambres dont une mansardée, une salle de bains avec wc,

* Combles au-dessus, aménagés en une grande pièce.

Jardin.

Figurant au cadastre savoir :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|---------|------------------|
| DX | 232 | | 00 ha 02 a 25 ca |

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

LOTISSEMENT

Le **BIEN** vendu constitue le lot numéro **TRENTE-TROIS (33)** du lotissement dénommé "Lotissement de la rue Fontaine Margot".

2) Le mobilier décrit et évalué ci-dessous :

| BIENS MOBILIERS | Valeur |
|-----------------------------|------------------|
| Dans la cuisine : | |
| - éléments de meubles bas | 2.500,00 |
| - éléments de meubles hauts | 1.800,00 |
| - four | 200,00 |
| - plaques de cuisson | 200,00 |
| Dans la salle de bains : | |
| - meuble sous-vasque | 300,00 |
| TOTAL | 5.000,00€ |

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Adjudication suivant Jugement du Tribunal de Grande Instance de BREST le 27 février 1986 dont une copie authentique a été publiée au 1ER Bureau des Hypothèques de BREST, le 29 mai 1986 volume 3448, numéro 11.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.
Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.
Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :
Frais
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.

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR),

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR),
- Au **BIEN** à concurrence de : CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR),

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

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

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 1ER bureau des hypothèques de BREST.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

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

Adjudication suivant Jugement du Tribunal de Grande Instance de BREST aux dépens des Epoux BECHADÉ-MINIOU le 27 février 1986 pour une valeur de deux cent cinquante et un mille francs (251.000,00 frs)'.
Acte publié au 1ER bureau des hypothèques de BREST, le 29 mai 1986 volume 3448, numéro 11

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de BREST PONANT et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES MOBILIERES

Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 Décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément à l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR),
- Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).

Soit la somme de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR).

DROITS

| | | | | <u>Mt à payer</u> |
|------------|---|--------|--------------|-------------------|
| 125.000,00 | x | 3,80 % | = | 4.750,00 |
| 125.000,00 | x | 1,20 % | = | 1.500,00 |
| 4.750,00 | x | 2,37 % | = | 113,00 |
| | | | TOTAL | 6.363,00 |

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation.

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à BREST du 15 avril 2011, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 19 avril 2011 et la première présentation a eu lieu le 20 avril 2011. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention. (**Annexe n°1**)

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

FRAIS D'ACTE - IMPOTS

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.

Le redevable légal de l'impôt non encore appelé reste le propriétaire au premier Janvier de l'année d'imposition, toutefois à titre dérogatoire l'**ACQUEREUR** devra rembourser au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

Garantie en cas d'éviction

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

Garantie hypothécaire

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Contenance du terrain d'assiette

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Etat de l'immeuble

L'ACQUEREUR prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'ACQUEREUR fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

Assurance

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 121-10 du Code des assurances.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :

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

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, à l'ACQUEREUR de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,

- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé (**Annexe n°2**) a été délivré le 24 mai 2011, sous le numéro CU 29019 11 0718.

Ses conclusions sont les suivantes :

« **OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1a) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à, BREST, 4 Rue Albert Yvinec, présentée le 17.05.2011

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-I, R.410-I et suivants;

Vu le PLU approuvé le 11/12/2009 modifié le 30/04/2010 et le 10/12/2010.

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

a - dispositions générales sur le terrain de la demande (article L. 410-1a) du Code de l'Urbanisme).

ACCORDS NÉCESSAIRES

NEANT

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est situé dans une zone où le droit de préemption simple est applicable au bénéfice de Brest métropole océane.

NATURE DES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE:

T7: Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement.

- AUTRES SERVITUDES

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN Ce

terrain est soumis aux dispositions du PLU.

PLU approuvé le 11/12/2009 modifié le 30/04/2010 et le 10/12/2010.

Zonage UCa

En vertu de l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L111-8 sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan.

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. **TAXES ET CONTRIBUTIONS** Le régime des taxes et participations est fourni en annexe. **OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Périmètre de règles spécifiques de stationnement : extrémités-Secteur 3.

Cette parcelle est dans une zone de déficit de logements locatifs sociaux.

TAXES :

- Taxe locale d'équipement : taux unique : 3%
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles : Taux unique : 1%
- Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.

- PARTICIPATIONS

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2ème-e). **Participations préalablement instaurées par délibération** - Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2ème-a)
- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-6-1-2ème-b). Montant fixé à **6098 Euros/place manquante.**
- Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1 -2-d). Délibération générale du : **25/01/2002.** »

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopératoire et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 16 mai 2011. (**Annexe n°3**)

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 16 mai 2011. (**Annexe n°4**)

REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Il est ici précisé que, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément à l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme sauf si une majorité de co-lotis, statuant à la majorité calculée selon les dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles.

Ces dispositions ne concernent pas le cahier des charges, s'il existe, ce dernier étant de nature imprescriptible.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 17 mai 2011.

Par lettre en date du 30 mai 2011 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention. (**Annexe n°5**)

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

| Objet | Bien concerné | Elément à contrôler | Validité |
|-------------------------|--|---|---------------------------------------|
| Gaz | Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Etat des appareils fixes et des tuyauteries | 3 ans |
| Electricité | 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 | Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | Contrôle de l'installation existante (1er Janvier 2011) | 3 ans |
| Amiante | Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997) | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations | Illimitée |
| Plomb | Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949) | Peintures | Illimitée ou un an si constat positif |
| Termites | Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Performance énergétique | Immeuble équipé d'une installation de chauffage | Consommation et émission de gaz à effet de serre | 10 ans |
| Risques | Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non | 6 mois |

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la Société GSI sise à BREST, 90 Rue Ernest Hemingway, ZAC du Port, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

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

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

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la société GSI susnommée répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 30 juillet 2010, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention. (**Annexe n°6**)

Ses conclusions sont les suivantes :

« **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).**

Les anomalies constatées concernent :

*** La prise de terre et l'installation de mise à la terre.**

Identification des pièces n'ayant pas pu être contrôlées :

Néant. »

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, ainsi constaté par une lettre délivrée par le service d'assainissement communal.

Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service d'assainissement communal en date du 28 mai 2008 dont le rapport est demeuré ci-annexé après mention. (**Annexe n°7**)

Ses conclusions sont les suivantes :

« *** CARACTERISTIQUES DE L'INSTALLATION D'ADDUCTION D'EAU POTABLE :**

Date du contrôle : 28/05/2008

Dysfonctionnements constatés :

| | |
|--|-------------------|
| <i>Absence de clapet anti-retour</i> | <i>Non</i> |
| <i>Présence d'une prise de terre sur le branchement</i> | <i>Non</i> |
| <i>Partie publique de branchement en plomb (renouvellement à la charge de Brest Métropole Océane)</i> | <i>non</i> |

Réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur de l'immeuble :

BILAN DU CONTROLE EAU POTABLE :
CONFORME.

*** CARACTERISTIQUES DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF :**

Date du contrôle : 28/05/2008

PARTIE PUBLIQUE DU BRANCHEMENT :

CONFORME

Dysfonctionnement constaté :

| | |
|--------------------------------|-----|
| Absence d'accès au branchement | Non |
|--------------------------------|-----|

PARTIE PRIVEE DE L'INSTALLATION :

CONFORME

Dysfonctionnements constatés :

| | |
|--|-----|
| Présence d'une fosse septique | Non |
| Propriété non raccordée au réseau | Non |
| Propriété incomplètement raccordée au réseau | Non |
| Présence d'eau usée dans un puits perdu | Non |
| Présence d'eau usée au réseau d'eau pluviale ou milieu naturel | Non |
| Présence d'eau pluviale dans le réseau d'eau usée | Non |
| Autres causes de non-conformité | Non |

BILAN DU CONTROLE ASSAINISSEMENT :

CONFORME.

Informations :

(1) Ces renseignements sont donnés à titre indicatif, à la date indiquée sur le bilan. Le bilan est valable 5 ans, sous réserve de non modification des installations. La conformité du bien s'entend par rapport au Code de la Santé Publique (art L1331-1 et suivants) et au Règlement de service Eau et Assainissement de BMO (du 17 décembre 2004). »

L'ACQUEREUR déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

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

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

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

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

Un état établi par la société GSI susnommée, le 28 juillet 2010, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention. **(Annexe n°8)**

Ses conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées :

Néant. »

L'ACQUEREUR déclare ainsi en avoir parfaite connaissance tant par la lecture qui lui en a été donnée ce jour par le notaire soussigné que pour en avoir reçu une copie préalablement aux présentes.

Il déclare, en conséquence, en faire son affaire personnelle de manière à ce que tant le vendeur que le notaire soussigné ne soient jamais recherchés, ni inquiétés à ce sujet.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ETAT PARASITAIRE

Un contrôle sur l'état parasitaire des parties privatives a été effectué par la société GSI susnommée le 17 février 2011 dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention. **(Annexe n°9)**

Ses conclusions ont été les suivantes :

« -L'examen de la maison n'a pas révélé, à la date de l'inspection, de traces visibles de champignons lignivores de type Mérule.

Le présent rapport d'état parasitaire annule et remplace le rapport B10 07 0449 en date du 28/07/2010.

Bâtiment, partie de bâtiment, ouvrage ou partie d'ouvrage non examinés :

Parties d'immeubles n'ayant pu être visitées :

Toutes les pièces ont été visitées.

Ouvrages, parties d'ouvrage et éléments qui n'ont pas été examinés :

-Face des pièces de bois en contact avec les maçonneries,

-Face des murs et œuvres recouverts de doublage ou encoffrés. »

L'ACQUEREUR déclare ainsi en avoir parfaite connaissance tant par la lecture qui lui en a été donnée ce jour par le notaire soussigné que pour en avoir reçu une copie préalablement aux présentes.

Il déclare, en conséquence, en faire son affaire personnelle de manière à ce que tant le vendeur que le notaire soussigné ne soient jamais recherchés, ni inquiétés à ce sujet.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société GSI susnommée le 27 juillet 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention. Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic. (**Annexe n°10**)

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES ET TECHNOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département du Finistère, le 19 décembre 2005 sous le numéro 2005 – 1466.

Cet arrêté a été modifié par :

- arrêté préfectoral n°2007 - 0326 en date du 27 mars 2007,
- arrêté préfectoral n° 2008-0318 en date du 10 mars 2008,
- arrêté préfectoral n°2008-2096 en date du 25 novembre 2008,
- arrêté préfectoral n°2010-0192 en date du 10 février 2010.

L'arrêté du 19 décembre 2005 a été abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral n°2011-0645 en date du 13 mai 2011.

Le vendeur déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, que :

1°) Le bien vendu n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn).

2°) La commune sur laquelle se trouve le bien objet de la présente vente est concernée par :

a) un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) (effets thermiques et de surpression), prescrit le 29 octobre 2008.

Ce plan ne concerne que la zone industrielle portuaire autour des Etablissements Imporgal et Stockbrest.

b) un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) (effets thermiques et de surpression), prescrit le 28 janvier 2010.

Ce plan ne concerne que la zone d'installations du dépôt d'hydrocarbure de la Marine de la maison Blanche.

Les biens immobiliers, objets de la présente vente, ne sont donc pas concernés par les plans de prévention des risques technologiques.

3°) La commune de BREST se situe dans la zone de sismicité faible instituée pour la totalité du territoire de l'ensemble des communes du Finistère par l'article 1er du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, cette zone de sismicité correspond à la zone de sismicité 2 (faible) mentionnée au nouvel article R 563-4-I du code de l'environnement dans sa rédaction issue du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

Sont demeurées, ci-annexées, après mention les pièces suivantes :

- L'arrêté préfectoral n° 2011-0645 en date du 13 mai 2011 et son annexe fixant la liste des communes du Finistère soumises aux dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'Environnement. **(Annexe n°11)**

-Le document d'information sur l'état des risques naturels et technologiques. **(Annexe n°12)**

- La commune dans laquelle se situe le BIEN apporté a été reconnue en état de catastrophes naturelles suivant arrêtés préfectoraux, dont la liste demeure annexée aux présentes, après mention. **(Annexe n°13)**

Le vendeur précise en outre que l'immeuble n'a subi en lui-même aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques des catastrophes naturelles ci-dessus énoncées en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances,

L'acquéreur déclare avoir reçu du Notaire soussigné, toutes précisions à ce sujet et vouloir faire son affaire personnelle des dispositions ci-dessus s'interdisant d'exercer tout recours contre le vendeur à ce sujet.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 19 mai 2011, prorogé le 27 juillet 2011, par l'Autorité compétente ne révèle aucune inscription.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit **BIEN** appartient à Monsieur et Madame GAUDIN au moyen de l'acquisition faite par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BREST en date du 27 février 1986, à l'encontre de :

- Monsieur Jacques BECHADE né à LIMOGES, le 19 décembre 1950, époux de Madame Marie Louise Céline MINIOU, demeurant à LE MESNIL EN VALLEE (Maine et Loire), Lotissement Les Coteaux, n°3 et

- Madame Marie Louise Céline MINIOU, épouse de Monsieur, BECHADE susnommé, née à TOULON, le 26 juin 1950, de nationalité française, demeurant à BREST, 4 Rue Albert Yvinec.

Le cahier des charges préalable à cette adjudication a été dressé et les publicités préalables régulièrement effectuées.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent cinquante et un mille francs (251.000,00 frs) payé après l'expiration des délais de surenchère, ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de BREST, le 29 mai 1986, volume 3448, numéro 11.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef des Epoux BECHADE :

Le bien appartenait aux Epoux BECHADE pour l'avoir acquis de :

La SA « CENTRALE CONSTRUCTION BRETAGNE »,

Aux termes d'un acte reçu par Maître COLCANAP, Notaire à BREST, le 24 septembre 1980.

Une expédition a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de BREST le 29 octobre 1980, volume 2150, numéro 12.

Les parties déclarent dispenser le Notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition (2010) soit la somme de 426,44€.

Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les ACQUEREURS reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des ACQUEREURS, sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil :

Article 815

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

Article 815-14

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions »

de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

Article 815-16

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

Article 815-18

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-proprétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-proprété que si aucun nu-proprétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-proprétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT

Il est expressément convenu entre les **ACQUEREURS** que le survivant d'entre eux, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, pourra soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du défunt dans le ou les **BIENS** objet des présentes, à charge d'en tenir compte à la succession du prédécédé d'après la valeur du ou desdits droits à l'époque où cette faculté sera exercée le cas échéant.

Le Notaire soussigné informe les **ACQUEREURS** des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1873-14 du Code civil ci-après relatées :

« La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre " Des successions " pour faire inventaire et délibérer. »

Le délai sus-indiqué est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de la faculté fait que les droits indivis appartenant à la personne décédée se trouvent appartenir à ses ayants-droit.

La valeur des droits sera déterminée soit conventionnellement soit, en cas de contestation, par un expert désigné par les parties sur une liste établie par la Cour d'Appel, soit en cas de désaccord sur cette nomination par le président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à titre définitif saisi alors par la partie la plus diligente.

L'acte de cession devra être établi dans les trois mois soit de l'accord amiable sur le prix soit de la production de l'expertise.

Le prix si acquisition ou la soulte éventuelle si attribution est payable comptant sauf accord des parties sur une autre modalité de paiement.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le Notaire avertit l'ACQUEREUR qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le VENDEUR déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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 suivante : 4 rue Albert Yvinec à BREST constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : 280 rue Dumont d'Urville 29820 GUILERS constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec 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 convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Yann JAMAULT, Anne-Sophie QUEINNEC, Pierre THUBERT, Notaires associés à BREST (Finistère), 24 rue Boussingault Téléphone : 02.98.46.33.55 Télécopie : 02.98.80.73.33 Courriel : jmqt@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur 06 pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

DONT ACTE sur vingt-deux pages

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

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

Suivent les signatures.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Délivrée sur VINGT DEUX pages, sans renvoi ni mot nul.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise à la conservation des hypothèques sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.