

réf : A 2020 02857 / DEM/JT

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN

Le ---

Maître Delphine RIQUIER-MERCIER, Notaire à GAILLEFONTAINE,
(Seine-Maritime), soussignée,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La "**COMMUNE DE GAILLEFONTAINE**", collectivité territoriale,
personne morale de droit public située dans le département Seine-Maritime, ayant
son siège à GAILLEFONTAINE (76870), place de la mairie.

Identifiée sous le numéro SIREN 217 602 952.

Ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "**DJB**", Société civile immobilière au capital de CINQ
CENTS EUROS (500,00 €), dont le siège social est à NEUFCHATEL EN BRAY
(76270), 2 grande rue Saint Jacques.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIEPPE et identifiée
sous le numéro SIREN 890 158 694.

Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

3) Prêteur

La société dénommée **BRED BANQUE POPULAIRE**, Société anonyme au
capital de NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLIONS QUATRE CENT
VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DEUX EUROS

(995.424.562,00 €), dont le siège social est à PARS 12ème arr. (75012), 18 quai de la rapée.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS 12ème arr. et identifiée sous le numéro SIREN 552 091 795.

Intervenant pour consentir un prêt à l'acquéreur.

Ci-après dénommée "le PRETEUR ou la BANQUE"

4) Receveur municipal

Monsieur Eric PEYREFICHE, en sa qualité de comptable des finances publiques de la "**COMMUNE DE GAILLEFONTAINE**" pour donner quittance du prix.

Ci-après dénommé(e) "LE RECEVEUR MUNICIPAL"
ENCORE D'AUTRE PART

5) Autre intervenant

Le "**Service Départemental d'Incendie et de Secours**", de Seine-Maritime, établissement public créé par la loi n°96-369 du 3 mai 1996, ayant son siège à YVETOT (76190), 6 rue du verger, identifiée sous le numéro SIREN 287 600 019, sigle SDIS.

Intervenant pour consentir à la création d'une servitude.

Ci-après dénommé "LE PROPRIETAIRE DU FOND DOMINANT"
ENCORE D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- La "**COMMUNE DE GAILLEFONTAINE**", est représentée par Monsieur Jean-Pierre HENRY, ici présent, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 30 Septembre 2020, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal Administratif.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La SCI "**DJB**", représentée par Monsieur Nabil FARIK, et par Madame Hager ELGUEDIRI, son épouse, demeurant ensemble à NEUFCHATEL EN BRAY (76270), 2 Grande Rue Saint Jacques, ici présents, agissant en qualité de seuls associés de ladite société, et Monsieur FARIK, également en qualité de gérant.

L'intervention de l'ensemble des associés au présent acte vaut décision extraordinaire de la société.

En ce qui concerne les autres interventions :

- La société "**BRED BANQUE POPULAIRE**", est représentée par Madame Justine THIERRÉ, clerc de Notaire, en l'étude de Maître Delphine RIQUIER-MERCIER, Notaire à GAILLEFONTAINE, ici présente et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par M---, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ---, du --- dont une copie est demeurée ci-annexée ;

Ledit M--- agissant lui-même en qualité de ---, de la société et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ---, du --- dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

- La société [GC1] "**Service Départemental d'Incendie et de Secours**", est représentée par Madame Anne HEUDE, clerc de Notaire en l'étude de Maître Delphine RIQUIER-MERCIER, Notaire à GAILLEFONTAINE, ici présente et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par M[GC2], aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ---, du --- dont une copie est demeurée ci-annexée ; ledit M--- [GC3] agissant lui-même en qualité de ---[GC4], de la société [GC5] et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés [GC6] en date à ---, du --- dont un extrait certifié conforme [GC7] est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Eric PEYREFICHE , en sa qualité de comptable des finances publiques, est représenté par Madame Francine BEUZELIN, comptable en l'étude de Maître Delphine RIQUIER-MERCIER, Notaire à GAILLEFONTAINE, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à FORGES-LES-EAUX, du 12 février 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure

civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

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

Spécialement, pour la validité de toutes inscriptions à prendre au service de la publicité foncière en vertu du présent acte et pour le renvoi des pièces, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

GAILLEFONTAINE (Seine-Maritime)

Un local situé à GAILLEFONTAINE (76870), route du Thil, comprenant :

- au rez-de-chaussée : abri, local de stockage, garage, une pièce
- à l'étage : accueil, W.C., salle d'eau, trois pièces.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	E	0874	2A RTE DU THIL	03 a 13 ca
Contenance totale				03 a 13 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Description - L'acquéreur déclare parfaitement connaître les lieux et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître ROGER Notaire à Gaillefontaine, le 31 mars 1980, publié au bureau des hypothèques de Neufchâtel en Bray le 28 avril 1980 volume 2625 n° 18.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété du SDIS 76, ci-dessus plus amplement désigné, consiste en :

La caserne de pompier de GAILLEFONTAINE (76870), cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	E	0873	2B RTE DU THIL	05 a 98 ca
Contenance totale				05 a 98 ca

Références de publicité foncière du fonds dominant - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LAVERGNE, Notaire à GAILLEFONTAINE, le 7 aout 2003, publié au service de la publicité foncière de NEUFCHATEL EN BRAY, le 24 septembre 2003 volume 2003 P numéro 2187, et d'une attestation rectificative publiée le 15 décembre 2003 volume 2003 P numéro 3031.

Désignation du fonds servant - Le fonds servant, propriété de l'acquéreur aux termes des présentes et ci-dessus plus amplement désigné, consiste en :

Un local situé à GAILLEFONTAINE (76870), route du Thil, comprenant :
 - au rez-de-chaussée : abri, local de stockage, garage, une pièce
 - à l'étage : accueil, W.C., salle d'eau, trois pièces,

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	E	0874	2A RTE DU THIL	03 a 13 ca
Contenance totale				03 a 13 ca

Références de publicité foncière du fonds servant - Acquisition aux termes des présentes.

Servitude de passage en tréfonds - [GC8]

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, **une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds** de toutes canalisations d'assainissement souterraines pour raccordement au tout à l'égout.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant,

ayants-droit et préposés.

Le droit de passage s'exercera sur une bande de terrain de 1 mètre de largeur et à une profondeur minimale de 80 centimètres conforme aux usages,

Son emprise figurant sous teinte rose sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.

Un plan du système d'assainissement est demeuré ci-annexé.

Les travaux nécessaires à l'exercice de cette servitude, ainsi que la mise en place de tous compteurs, seront exécutés, à la diligence et aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant, par les services compétents selon les règles de l'art.

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu également de remettre le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Il assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant

En outre, les parties requièrent le service de la publicité foncière de faire mention de la constitution de servitude ci-dessus constatée.

Elles déclarent que celle-ci constitue une clause dépendante et essentielle du présent acte et ne donne pas lieu à la perception d'un tarif proportionnel.^[GC9]

^[GC10]

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Absence de négociation - Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

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

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour,

La jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatées dans la deuxième partie.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €)**

L'acquéreur a payé ce prix comptant.

Quittancement de ce paiement est donné par Monsieur Eric PEYREFICHE, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Receveur municipal ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le paiement de ce prix est réalisé de la manière suivante :

En vue de financer tout ou partie de ce prix, il est consenti le prêt ci-après :

PRET PAR LA BRED BANQUE POPULAIRE

La **BRED BANQUE POPULAIRE** consent à l'acquéreur qui accepte :

Un prêt de la somme de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €), productif d'intérêts au taux de 1,85 % l'an,

Remboursable en quatre années, par 48 mensualités constantes s'élevant chacune à SEPT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (767,54 €).

La première à échéance du ---, la dernière à échéance du ---, et la date d'ultime échéance en date du ---, eu égard à l'option souplesse présente dans le contrat de prêt, moyennant des conditions insérées dans la deuxième partie.

L'acquéreur reconnaît que le versement de la somme prêtée a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

Promesse d'emploi - Ladite somme est destinée au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente. L'acquéreur s'oblige, lors du paiement, à déclarer l'origine des deniers, afin de faire acquérir au prêteur le privilège prévu à l'article 2374 2° du Code civil.

Protection de l'emprunteur immobilier - Ce prêt a fait l'objet d'une offre remise par la banque contre récépissé le ---. L'acquéreur a accepté cette offre le ---, soit plus de dix jours après la délivrance de celle-ci conformément aux articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

A l'appui de ces déclarations, l'acquéreur a remis au notaire soussigné, le double de l'offre de prêt et de son acceptation qui sont demeurés ci-annexés.

Taux annuel effectif global - En application de l'article L.314-5 du Code de la consommation, les parties déclarent que le taux annuel effectif global (T.A.E.G.) du présent prêt, au sens de ladite loi, s'élève à --- pour cent (--- %) l'an.

Paiement du prix - L'acquéreur a payé le prix de la présente vente comptant au vendeur. Il déclare avoir utilisé pour effectuer ce paiement :

Les deniers lui provenant du prêt constaté aux présentes.
Le vendeur reconnaît ce paiement et en consent quittance à l'acquéreur.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

PRECISIONS COMPLEMENTAIRES ET GARANTIES CONCERNANT LE OU LES PRETS

Privilège de prêteur de deniers - Au moyen de ces paiement et déclarations, le prêteur se trouve investi par la loi, sur l'immeuble vendu, pour la garantie du principal de son prêt, des intérêts dont il est productif et de ses accessoires, du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 2° du Code civil.

Inscription du privilège de prêteur de deniers - Pour assurer le rang du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, pour sûreté de la somme en principal de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €), ayant servi à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, inscription sera prise, dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au ---, soit un an au plus tard après la date de dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à 20 %, soit SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €).

Désistement de Privilège et Action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits de privilège et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Impôt sur la plus-value - Le représentant susnommé du vendeur déclare que la personne morale qu'il représente ne relève pas des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts, et qu'en conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du même code.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €).

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €).

Montant de la CSI : 35.000,00 € x 0,10 % = 35,00 €

Contribution de sécurité immobilière concernant la constitution de servitude - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

Montant de la CSI : 1.000,00 € x 0,10 % = 15,00 €

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	35.000,00	4,50 %	1.575,00
Frais d'assiette	1.575,00	2,37 %	37,00
Taxe communale	35.000,00	1,20 %	420,00
Total			2.032,00

ATTESTATION

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme numéro CUa 076 295 20 B0021, délivré le 17 décembre 2020, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

Aux termes dudit document, il a notamment été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« Le terrain est situé dans une commune dotée de la carte communale susvisée. Le terrain est situé en secteur urbanisé (constructible) U. Les articles suivants du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme) sont notamment applicables : articles L.111-6 à L.111-10, articles R.111-2 à R.111-30.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivante :

Monument historique : terrain situé dans le périmètre du domaine du château de Gaillefontaine (domaine inscrit)».

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT ET DE NUMEROTAGE

Par lettre en date du 17 décembre 2020, demeurée ci-annexée, la mairie de GAILLEFONTAINE, a fait savoir que l'immeuble *"porte le numéro et nom de rue suivant : 2 Bis Route du Thil.*

Il s'agit d'une voie départementale".

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code. Toutefois, la présente cession n'a pas à être notifiée, le bénéficiaire du droit de préemption étant le propriétaire dudit immeuble.

Droit de préemption du locataire d'un local commercial ou artisanal – Conformément aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le vendeur a informé le ou les locataires en place de son intention de vendre les biens objets des présentes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 12 février 2021, dont une copie certifiée exacte par le vendeur accompagnée de l'original du ou des accusés de réception dûment signé(s) par le ou les destinataires sont demeurés ci-annexés.

Par courrier en date du --- février 2021, dont l'original est demeuré ci-

annexé, le ou les locataires ont déclaré ne pas vouloir acquérir aux prix et conditions proposés.

La présente vente peut donc être consentie à l'acquéreur aux prix et conditions régulièrement notifiés comme il est dit ci-dessus.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au propriétaire l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant, lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un constat de risque d'exposition au plomb, ledit immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors

d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

Conformément au 3° de l'article R1334-29-7 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit une copie de la fiche récapitulative contenue dans le dossier technique "amiante" défini à l'article R1334-29-5 du même code.

De cette fiche récapitulative demeurée ci-annexée, il résulte la **présence de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante** tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis le 27 février 2020, par la société CSE DUCOURTIL, SARL, sise à BUCHY (76750), 146 grande rue, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Termites - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance du diagnostic de performance énergétique à l'acquéreur.

Le propriétaire n'ayant pas fourni au diagnostiqueur les relevés de consommation indispensables à l'établissement dudit diagnostic, un diagnostic de performance énergétique "blanc" a été établi le 28 février 2020, par la société CSE DUCOURTIL SARL, sise à BUCHY (76750), 146 Grande rue, conformément à la réglementation.

L'acquéreur, parfaitement informé toutefois, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles mais qu'il est toutefois situé dans une **zone de sismicité** définie par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, 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, intervenu pour le département de la Seine-Maritime le 21 février 2019 sous le numéro 2019-001.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le vendeur, le 21 octobre 2020, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

Immeuble situé en zone de sismicité 1 - très faible

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Radon - L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1er juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires.
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en **potentiel de catégorie 1**.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée.

Dossier Départemental des Risques Majeurs - Il résulte de la consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) que l'immeuble est situé sur une commune soumise aux risques suivants : Inondation - Cavités souterraines - Transport de matières dangereuses.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Seine-Maritime, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement : aléa faible.

Cette cartographie contenue dans le compte rendu Géorisques est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire déclare :

- que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public ainsi qu'il résulte d'un rapport établi le 27 octobre 2020 par la commune de GAILLEFONTAINE demeuré ci-annexé,

- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

L'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le propriétaire n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas

connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mэрule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Information de l'acquéreur - L'acquéreur déclare ici expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront joints et annexés aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

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

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

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

Et qu'en conséquence, l'acquéreur 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 L.113-8 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."

Immeuble situé à proximité d'une installation classée - L'immeuble est situé à proximité d'installations classées.

L'acquéreur déclare quant à lui :

- avoir une parfaite connaissance des dispositions ci-dessus rapportées tant par la lecture qui lui en a été donnée par le notaire rédacteur que par les explications fournies par le vendeur.

- décharger le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

- reconnaître avoir reçu de la part du notaire toutes les explications et informations relatives tant aux dispositions ci-dessus qu'à celles résultant de l'article L.112-16 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose : *"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions"*.

Sur ce dernier point, l'acquéreur reconnaît que le notaire a plus précisément attiré son attention sur le fait qu'aucun droit à indemnisation ne peut être obtenu pour les nuisances résultant de l'activité de l'installation classée pour la protection de l'environnement, dès lors que l'activité exercée au sein de l'installation classée l'est conformément à la réglementation en vigueur, que les nuisances occasionnées ne sont pas anormales ou que la victime des nuisances est responsable par son comportement de son exposition aux nuisances.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;
- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;
- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;
- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - A toutes fins utiles, le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

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

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble (rayon de 500m), des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Biens archéologiques immobiliers -L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit

bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

Périmètre de protection d'un monument historique - Il est précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Déclaration spéciale sur l'immeuble - Le propriétaire déclare :

- que l'immeuble ne fait pas partie du Domaine public de la commune et n'a jamais été affecté à un usage public ou à l'usage du public.

- qu'il n'a pas effectué dans le bien objet des présentes de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

L'attention du vendeur est également attiré sur le fait qu'aux termes d'une jurisprudence récente de la cour de cassation, le vendeur ayant réalisé lui-même des travaux pourrait, le cas échéant, être assimilé à un professionnel présumé connaître les vices des constructions qu'il à lui-même réalisé.

Rappel sur les clôtures - Aux termes de l'acte reçu par Maître Francis LAVERGNE, Notaire à GAILLEFONTAINE le 7 aout 2003, contenant vente par la commune de GAILLEFONTAINE au profit du SDIS 76, il a été stipulé dans le paragraphe "CLOTURES" ce qui suit littéralement rapporté :

"Mitoyennetés : Le mur séparant les bâtiments respectivement édifiés sur les parcelles E 873 cédée et E 874 conservée par le cédant sera mitoyen et suivra le sort prévu par la loi en telle situation.

(...)

La clôture séparant la cour de l'immeuble cédé cadastré E 873 de celle restant appartenir au cédant cadastré E 874, constituée par un grillage et édifiée sur la limite des propriétés cédée et conservée par le cédant, sera mitoyenne et comme telle entretenue à frais communs et par moitié".

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière a délivré à la date du --- février 2021, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujetti.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures et à l'année en cours.

- L'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur les contrats de distribution d'électricité et de gaz le cas échéant.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, de tous règlements le régissant, et de celle-ci après rapportée :

Aux termes de l'acte reçu par Maître Francis LAVERGNE, Notaire à GAILLEFONTAINE le 7 août 2003, contenant vente par la commune de GAILLEFONTAINE au profit du SDIS 76, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"-Eaux pluviales :

L'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales, telles qu'elles existent continueront à être communes au bien cédé cadastré E 873 et à celui restant appartenir au cédant cadastré E 874, jusqu'au changement des gouttières d'un commun accord.

En conséquence, elles continueront de s'écouler par le tuyau de descente existant sur le bâtiment restant appartenir au cédant et cadastré E 874.

Dès réfection des gouttières, chacun des cédant et cessionnaire recueillera les eaux pluviales sur sa propriété".

Assurance-incendie - Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes

les polices d'assurances concernant l'immeuble vendu, à compter de l'entrée en jouissance, déclare vouloir faire son affaire personnelle de la souscription d'un nouveau contrat d'assurance à sa meilleure convenance.

L'acquéreur s'oblige à justifier à la banque prêteuse, dans les conditions ci-dessus indiquées, d'un contrat d'assurance-incendie.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient à la commune de GAILLEFONTAINE, par suite des faits et actes suivants :

1°) Acquisition par la commune

A l'origine, la commune a acquis la parcelle cadastrée section EZ numéro 655, de :

Monsieur Gustave Albert Henri HAGNERE, et Madame Christiane Andrée Marguerite FOURNIER, son épouse demeurant ensemble à Gaillefontaine.

Nés savoir :

M. HAGNERE à Gaillefontaine le 3 septembre 1929

et Mme HAGNERE à Beaussault (Seine Maritime) le 2 septembre 1928.

Aux termes d'un acte reçu par Maître ROGER Notaire à Gaillefontaine, le 31 mars 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent quatre vingt dix neuf mille six cent cinquante francs, avec d'autres immeubles que la commune de Gaillefontaine a payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Il résulte des déclarations faites audit acte par les cédants que leur capacité civile était entière et que rien ne s'opposait à la réalisation de ladite vente.

Ledit acte a été publié au bureau des hypothèques de Neufchâtel en Bray le 28 avril 1980 volume 2625 n° 18.

2°) Divisions

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du ---, il a été constaté la division de la parcelle cadastrée section E numéro 655, en deux parcelles cadastrées section E numéros 667 et 668.

Ledit procès-verbal a été publié au service de publicité foncière de NEUFCHATEL EN BRAY, le --- volume --- numéro ---

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 31 octobre 1986, il a été constaté la division des parcelles cadastrées section E numéros 667, 668, 713, 716 et 728, en vingt et une parcelles cadastrées section E numéros 735 à 755.

La parcelle cadastrée section E numéro 755, provenant de la parcelle cadastrée section E numéro 667.

Ledit procès-verbal a été publié au service de publicité foncière de NEUFCHATEL EN BRAY, le 16 avril 1987 volume 3370 numéro 25.

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre, en date du 16 octobre 2002, il a été constaté la division de la parcelle cadastrée section E numéro 755, en trois nouvelles parcelles cadastrées section E numéros 872 à 874.

Ledit procès-verbal a été publié au service de la publicité foncière de NEUFCHATEL EN BRAY, le 29 octobre 2002 P numéro 2313.

CONDITIONS DU PRET

CARACTÉRISTIQUES DU PRÊT PROPOSÉ - PRET IMMOBILIER PROFESSIONNELS (0006756515)

PRET IMMOBILIER PROFESSIONNELS d'un montant de 35 000,00 EUR, d'une durée de 48 mois, remboursable par débit du compte n°328044396, domicilié à la BRED Banque Populaire :

- en 48 échéances constantes mensuelles de 757,04 EUR hors assurance, 767,54 EUR avec assurance.
- jour de prélèvement : un mois après la date de décaissement du prêt

MODALITÉS FINANCIÈRES DU PRÊT

Taux d'intérêt : Taux fixe de 1,85 % l'an, hors assurance.

Frais de dossier : 250,00 EUR TTC, perçus à la date de décaissement.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global s'élève à 3,17 % l'an soit un taux mensuel de 0,26%.

ASSURANCE GROUPE

ASSURANCE GROUPE PREPAR-VIE Décès (DC)+ Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA)+ Incapacité Totale de

Travail (ITT)+ Invalidité Permanente Totale (IPT), à hauteur de 100,00%, sur la tête de Monsieur FARIK NABIL. Au taux de 0,36% l'an sur le capital initial (1)

(1) Sous réserve de l'acceptation par la Compagnie d'assurance. Un exemplaire de la notice d'information de cette assurance a été remis à l'assuré qui le reconnaît expressément.

Au cas où, pour un motif quelconque, la compagnie d'assurance demanderait une surprime ou refuserait d'agréer, le prêt pourrait être maintenu à condition que l'Emprunteur (ou autre) :

- accepte de régler la surprime réclamée par la Compagnie d'assurance
- ou délègue au profit de la BRED Banque Populaire une police assurance individuelle, contractée par ses soins pour le montant du prêt, auprès d'une compagnie agréée par le Prêteur. La décision de rejet du risque par la Compagnie d'assurance ou la demande de surprime sera portée à la connaissance de l'Emprunteur (ou autre) par la Compagnie d'assurance. Dans le cas où la Compagnie d'assurance notifie à l'assuré un agrément assorti de l'exclusion de certains risques, l'Emprunteur a la faculté de renoncer à sa demande de prêt en informant immédiatement le Prêteur de sa décision. A défaut, la demande de prêt est considérée comme maintenue. En aucun cas la remise à l'Emprunteur du tableau d'amortissement mentionnant la prime d'assurance groupe ne préjugera de l'agrément de l'assuré par la compagnie d'assurance, ni ne fera la preuve que ce dernier est assuré dans les conditions jugées suffisantes pour le Prêteur.

GARANTIE(S)

Garantie(s) à recueillir à l'acte :

PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS

En premier rang et sans concours sur le bien financé à hauteur de 35 000,00 EUR, en principal, matérialisée par une copie exécutoire à ordre transmissible par simple endos.

CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)
CLAUSE DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Contrairement à ce qui est indiqué à l'article « Remboursement Anticipé » des Conditions Générales, il ne sera perçu aucune indemnité en cas de Remboursement Anticipé, sauf rachat autre banque.

PRECISIONS COMPLEMENTAIRES
CONCERNANT LE OU LES PRETS

Copie exécutoire nominative - Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative au prêteur pour la somme de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €)

Notification à la compagnie d'assurances - Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie assurant l'immeuble contre l'incendie.

Compagnie : ---.

Siège social : --- ---.

Numéro de police : ---.

Date de souscription : ---.

L'emprunteur s'oblige à maintenir et renouveler cette assurance tant qu'il sera débiteur de tout ou partie du prêt sus-énoncé, à en payer exactement les primes à l'échéance et à justifier du tout au créancier à première réquisition de celui-ci, sous peine d'exigibilité immédiate de la créance.

Dans le cas où l'assurance dont il s'agit viendrait à cesser pour quelque cause que ce soit, le prêteur pourra, s'il ne juge pas à propos de demander le remboursement de la créance, souscrire une nouvelle assurance à telle compagnie qu'il lui plaira de choisir, pour le compte et aux frais du débiteur. Cette assurance pourra être établie au nom du créancier, pour le montant de sa créance en principal, intérêts, frais et accessoires, et au nom du débiteur pour le surplus ; les primes et cotisations y relatives seront à la charge du débiteur ; si elles sont avancées par le créancier, le débiteur devra, ainsi qu'il s'y oblige, les lui rembourser chaque année aux lieu et époque fixés pour le paiement des intérêts.

En cas de sinistre, le prêteur exercera sur l'indemnité allouée les droits résultant, au profit des créanciers, de l'article L.121-13 du Code des assurances. Au surplus, le débiteur consent, dès à présent, que le prêteur touche cette indemnité sur ses simples quittances, hors sa présence et sans son concours, jusqu'à concurrence de ce qui lui sera dû en principal, intérêts, frais et accessoires.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme

étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

CONDITIONS DE LA LOCATION

Contrat de bail - L'immeuble est loué par acte reçu par Maître Delphine RIQUIER-MERCIER, Notaire soussignée, le 5 mars 2020.

Pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 2 mars 2020 pour se terminer le 1er mars 2029, moyennant un loyer annuel de QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4.800,00 €), payable d'avance le premier de chaque mois, par terme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €)..

Dépôt de garantie - Un dépôt de garantie égal à un mois du loyer initial, soit QUATRE CENTS EUROS (400,00 €) a été versé au vendeur par le locataire.

Etat des lieux - Un état des lieux a été dressé le 5 mars 2020.

Régularisation de comptes - L'acquéreur percevra les loyers à échoir à compter de l'entrée en jouissance ; tous comptes de jouissance arrêtés à cette date et le versement du dépôt de garantie par le vendeur à l'acquéreur feront l'objet d'un règlement direct entre les parties.

Remise de titres et pièces – Monsieur Nabil FARIK, susnommé, dispense le vendeur de lui remettre la copie du bail, de l'état des lieux, et de la dernière quittance de loyer, déclarant en avoir parfaite connaissance, en sa qualité de président de la SAS JISOLE-ENERGIE, locataire des biens objets des présentes.

Procédures en cours - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune procédure en cours concernant ses rapports avec le locataire.

Information complémentaire - A titre d'information complémentaire, le notaire soussigné rappelle ici à l'acquéreur les dispositions de l'article 15, I de la loi n°89-465 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, concernant les congés pour vente ou reprise que l'acquéreur peut adresser au(x) locataire(s) :

"(...) En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur n peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. (...)"

Notification au locataire – L'acquéreur dispense le Notaire soussigné de

procéder à la notification prévu par l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société "ACQUEREUR" est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le vendeur déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée, ---vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr**, comme en atteste le document ci-après annexé, que le vendeur ne faisait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Le vendeur a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation ou de réflexion de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de

préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence défini à l'article 1er du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-NEUF pages.

La partie normalisée comprenant NEUF pages.

Fait et passé à GAILLEFONTAINE,

.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : - Mots rayés nuls : - Chiffres rayés nuls : - Lignes entières rayées nulles :	Paraphes
--	----------

- Barres tirées dans les blancs :	
-----------------------------------	--

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
	Monsieur Jean-Pierre HENRY, représentant COMMUNE DE GAILLEFONTAINE Vendeur	
	Le percepteur de la COMMUNE DE GAILLEFONTAINE Vendeur	
	Monsieur et Madame Nabil FARIK, représentant la société DJB Acquéreur	
	Madame Justine THIERRÉ, représentant la société BRED BANQUE POPULAIRE Prêteur	
	Madame Anne HEUDE, représentant Service Départemental d'Incendie et de Secours Autre intervenant	
	Madame Francine BEUZELIN, représentant le receveur municipal	
	Le notaire	