

Rep. N° 64



19 janvier

2006

**GEORGES TEILLIAIS
CHRISTIAN DEVOS
GUILLAUME ROUILLON
Notaires**

**JEAN-PIERRE MONTALESCOT
Notaire salarié**

SIÈGE
5, rue Fougnot - B.P. 49227
44192 CLISSON Cedex
Tél. **02 40 54 07 84**
Fax 02 40 36 15 97

BUREAU PERMANENT
3, rue Jean Moulin
B.P. 80012 CUGAND
85613 MONTAIGU Cedex
Tél. **02 51 42 15 01**
Fax 02 51 42 13 35

Successieurs de :
M^{es} PRATS et LECOQ (CLISSON)
M^{es} PRATS et LEROY (CUGAND)

vente

Par M^{me} BERRADA

ALSA SAS TAXI 10000

9
VIER
FÉVRIER
MARS
AVRIL
MAI
JUN
2006
JUILLET
AOÛT
SEPTEMBRE
OCTOBRE
NOVEMBRE
DÉCEMBRE

2006

ndic de l'Immeuble _____
enseignements - Etat préalable demandé le _____
banisme _____
irie - Ponts et Chaussées _____
dastre demandé le _____
in ou Doc. d'arpentage (esquisse) M _____ Géomètre-expert à _____
trait de Naissance demandé le _____ Extrait de Mariage demandé le _____
enregistrement _____
trait d'acte _____
P.U. _____
A.F.E.R. _____

ification à Assurance _____
opie authentique faite sur _____ pages _____ remise le _____
objet _____
trait sur _____
opie sur libre sur _____ pages _____ remise le _____
opie pour publicité foncière faite sur _____ pages _____
opie exécutoire faite sur _____ pages _____ remise le _____
rdereaux _____

ublication aux hypothèques de Nantes II
281226 volume 2006 N° 3489 = Droits 125€ + Salaires 392€
ublication aux hypothèques de _____
_____ volume _____ N° _____ = _____

cription aux hypothèques de _____	}	Capital _____
_____ volume _____ N° _____ = _____		Accessoires _____
		Jusqu'au _____
cription aux hypothèques de _____	}	Capital _____
_____ volume _____ N° _____ = _____		Accessoires _____
		Jusqu'au _____
cription au Greffe de Commerce de _____ = _____	}	Capital _____
Privilège de vendeur, du _____ volume _____ N° _____		Accessoires _____
		Jusqu'au _____
Privilège de nantissement, du _____ volume _____ N° _____	}	Capital _____
Privilège de nantissement, du _____ volume _____ N° _____		Accessoires _____
		Jusqu'au _____
pôt d'extrait au Greffe de Commerce du _____ = _____ le _____		
diation aux hypothèques de _____ = _____		
rogation mentionnée le _____ = _____		

Etats { _____
_____ ESF @ lu €

nsertions { 1^{er} au _____ du _____
Bulletin officiel du _____
2^e au _____ du _____

hes _____
Dossier _____ Notaire en 2^e _____
venu des Hypothèques le _____ Remise de Pièces _____
tification au Syndic faite le _____ Négociation : OUI - NON _____
tification au Fichier Central faite le _____
estation _____ Provision sur frais _____ le 19-01-06

L'AN DEUX MILLE SIX

Le *dix neuf janvier*

Maître Christian DEVOS, notaire associé de la Société Civile Professionnelle 'Georges TEILLIAIS, Christian DEVOS et Guillaume ROUILLON, notaires associés', titulaire d'un Office Notarial à CLISSON (Loire-Atlantique), 5 rue Fougnot, bureau permanent à CUGAND (Vendée), 3 rue Jean Moulin, - soussigné,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE TERRAIN A BATIR.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR :

Monsieur Rachid BERRADA, Architecte, et Madame Anne Florence Louise BOURGEOIS, son épouse, demeurant ensemble à GORGES (Loire-Atlantique) 9 Le Marais

Nés, savoir :

Monsieur à CASABLANCA le 26 Janvier 1958

Madame à LILLE (Nord) le 07 Juillet 1960

Mariés sous le régime de la participation aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BERNARD Notaire à LE NOUVION EN THIERACHE (Aisne) le 12 Juillet 1986 préalable à leur union célébrée à la Mairie de PORNIC (Loire-Atlantique) le 26 Juillet 1986

Ledit régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR:

La Société dénommée MAXIMMO Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 100.000,00 EUROS ayant son siège social à SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE (Loire-Atlantique) 299 - 301 Route de Clisson identifiée sous le numéro SIREN 384.630.562 RCS NANTES

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

M

KA

3

A.B.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur et Madame BERRADA sont ici présents.

La Société dénommée MAXIMMO est ici représentée par Monsieur Patrick FURNEL, Président de la dite société et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 14-2 et 2 des statuts de ladite société

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

L'ACQUEREUR étant un professionnel de l'immobilier, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

VENTE

Par les présentes, le VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte.

DESIGNATION

De l'immeuble vendu qui sera ci-après dénommé 'LE BIEN' :

Un immeuble non bâti situé à GORGES (Loire-Atlantique) Route de Clisson, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
E	831	Route de Clisson	terrain		10	09
E	832	Route de Clisson	terrain		19	26
E	833	Route de Clisson	terrain		15	39
E	835	Route de Clisson	terrain		07	00
E	829	Route de Clisson	terrain		04	35
E	834	Route de Clisson	terrain		01	97
Contenance totale					58	06

Ledit immeuble consistant en : Un chemin d'accès, une palette de retournement et quatre terrains

Le terrain objet des présentes étant destiné par L'ACQUEREUR à la construction d'un immeuble à un usage d'habitation ou à un usage mixte d'habitation et professionnel pour l'application de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes résulte d'un bornage effectué par le cabinet FIT CONSEIL, société anonyme de Géomètres-experts sise à NANTES, Route de Gachet le 23 Août 2005

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan certifié exact par les parties demeuré ci-annexé après mention.

L'immeuble sus désigné provient de la division d'une propriété partiellement bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage dont :

- l'original demeuré annexé à un extrait de la matrice cadastrale sera déposé au bureau des hypothèques en même temps que l'expédition des présentes et la copie destinée à être publiée ;

- la photocopie est demeurée ci-jointe et annexée.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect	N°	Contenance	Sect	N°	Contenance	Sect	N°	Contenance
E	818	73a 92ca	E	831	10a 09ca	E	830	21a 83ca
			E	832	19a 96ca			
			E	833	15a 39ca			
			E	834	1a 97ca			
			E	835	7a 00ca			
E	806	1ha 70a 07ca	E	829	4a 35ca	E	828	7a 39ca
						E	827	1ha 58a 33ca

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :

- Monsieur Rachid BERRADA à concurrence de 50,00% en pleine propriété,
- Madame Anne BOURGEOIS, épouse BERRADA, à concurrence de 50,00% en pleine propriété

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par : la Société dénommée MAXIMMO à concurrence de 100,00% en pleine propriété

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Marie PRATS, Notaire à CLISSON le 19 Avril 2002 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES II le 14 Juin 2002, volume 2002P numéro 7750

CONSTITUTION DE SERVITUDES

L'ACQUEREUR constitue sur la parcelle cadastrée section E numéro 829, fonds servant, une servitude de passage et de tréfonds, au profit des parcelles cadastrées section E numéros 827 et 828 appartenant au VENDEUR, ce que ce dernier accepte expressément

DESIGNATION DES FONDS DOMINANTS

Les parcelles cadastrées sur la Commune de GORGES, section E numéros 827 pour 1ha 58a 33ca et 828 pour 7a 39ca

A.S.

EFFET RELATIF DES FONDS DOMINANTS

Parcelles appartenant au VENDEUR en vertu de l'acte cité ci-dessus sous le paragraphe « EFFET RELATIF ».

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

La parcelle cadastrée sur la Commune de GORGES, section E numéro 829 pour 4a 35ca

EFFET RELATIF DU FONDS SERVANT

Parcelle appartenant à l'ACQUEREUR en vertu des présentes.

CONDITIONS D'EXERCICE DES SERVITUDES1°) En ce qui concerne la servitude de passage

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par chaque propriétaire des fonds dominants, les membres de sa famille, ses employés, invités et visiteurs, ses locataires, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation des fonds dominants.

En cas de division des fonds dominants, la présente servitude bénéficiera à chaque unité foncière issue de ladite division.

Tout stationnement pour les propriétaires des fonds dominants et servant est autorisé sur l'assiette de la servitude, mais seulement aux emplacements qui seront prévus à cet effet.

2°) En ce qui concerne la servitude de tréfonds

Cette servitude de tréfonds comportera pour le propriétaire des fonds dominants :

- le droit d'installer tous ouvrages, gaines techniques ou canalisations sur le sol ou en tréfonds du fonds servant.

- le droit pour toute entreprise mandatée par le propriétaire des fonds dominants ou ses ayants droit, de pénétrer sur le fonds servant pour les besoins de l'exercice de la présente servitude,

- le droit pour toute entreprise mandatée par le propriétaire des fonds dominants ou ses ayants droit, de pénétrer sur le fonds servant, pour assurer la mise en place, la réparation éventuelle desdits ouvrages, gaines techniques ou canalisations nécessaires à l'exercice de la présente servitude, sans que ces travaux puissent porter atteinte au fonds servant et avec obligation du propriétaire des fonds dominants de remettre les lieux en l'état.

- l'obligation pour le propriétaire des fonds dominants, et ses ayants droit, de remédier à ses frais à toute dégradation causée au fonds servant, qui serait la conséquence de l'exercice de la présente servitude

En cas de division des fonds dominants, la présente servitude bénéficiera à chaque unité foncière issue de ladite division.

FRAIS LIÉS A LA SERVITUDE DE PASSAGE

Les frais liés aux travaux de finition du fonds servant, notamment la réalisation d'emplacements de parking, seront à la charge savoir :

- du propriétaire du fonds dominant à concurrence de 1/5ème, ce qu'il accepte expressément

- du propriétaire du fonds servant à concurrence de 4/5èmes, ce qu'il accepte expressément ;

A.B.

FRAIS D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

1°) En ce qui concerne la servitude de passage

Les frais d'entretien du passage seront supportés savoir :

- par le propriétaire du fonds dominant à concurrence de 1/5ème, ce qu'il accepte expressément

- par le propriétaire du fonds servant à concurrence de 4/5èmes, ce qu'il accepte expressément ; étant ici précisé que ledit fonds servant doit être cédé à concurrence d'un quart indivis, à chacun des futurs propriétaires des parcelles cadastrées section E numéros 831, 832, 833 et 835, entre lesquels devront donc être répartis 4/5èmes desdits frais d'entretien, soit 1/5ème à la charge de chacun d'eux.

Etant ici précisé que tout dommage causé à l'assiette du droit de passage obligera le propriétaire du fonds servant ou du fonds dominant, à la remise en état des lieux, selon que le responsable du dommage exerçait ledit droit de passage pour accéder au fonds dominant ou au fonds servant,

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir qu'après accord unanime entre les propriétaires des fonds servant et dominant concernés. Etant ici d'ores et déjà précisé que la finition de la bande de roulement du chemin d'accès et la réalisation d'emplacements de parking sur l'assiette du fonds servant constituent une obligation pour les propriétaires des fonds servant et dominant, dès l'achèvement des travaux de construction à réaliser sur les parcelles cadastrées section E numéros 831, 832, 833 et 835

2°) En ce qui concerne la servitude de tréfonds

Les travaux de maintenance, de réparation et de débouchage éventuels des canalisations ou autres ouvrages nécessaires à l'exercice de la présente servitude, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant, dès lors que ces canalisations ou ouvrages ne desserviront que le fonds dominant ; à défaut, la répartition des frais liés auxdits travaux se fera dans les mêmes conditions que pour la servitude de passage .

Toutefois, les travaux de réparation des ouvrages nécessaires à l'exercice de la présente servitude, qui auraient pour cause une faute ou un agissement du propriétaire du fonds servant tendant à diminuer ou rendre impossible l'exercice de la présente servitude, en conformité avec la réglementation en vigueur et/ou les conditions ci-dessus convenues, obligerait ce dernier à assumer seul le coût desdits travaux.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitudes est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire des fonds servants au profit du propriétaire des fonds dominants.

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitudes est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) .

REGLEMENTATION DES LOTISSEMENTS

La division de propriété résultant de la présente mutation ne constitue pas un lotissement au sens de l'article R 315-1 du Code de l'Urbanisme ; elle n'est donc pas soumise à autorisation.

Lequel article R 315-1 du Code de l'urbanisme stipule notamment que :

« constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de cette propriété.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à

A.B.

l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée. »

DECLARATIONS

Le VENDEUR déclare que la propriété, telle qu'elle existait il y a dix ans, dont dépend la parcelle présentement cédée, n'a fait depuis lors l'objet d'aucune autre division, susceptible d'entraîner l'application de la réglementation des lotissements.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN VENDU étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix, taxe à la valeur ajoutée incluse, de TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (392.288,00 €).

Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée	
Soit :	328.000,00 €
- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 19,60% sur le prix hors taxe,	
Soit :	64.288,00 €
Total égal au prix principal	
Ci.....	392.288,00 €.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office notarial.

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

DONT QUITTANCE

COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR réglera à titre d'honoraires de négociation à l'AGENCE DU CHATEAU sise à CLISSON 4 Rue de la Collégiale par suite d'un mandat régulier au sens de la loi n°70-9 du 2 Janvier 1970 et de son décret d'application du 20 Juillet 1972, la somme de DIX NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS (19.700,00 €) toutes taxes comprises.

Il est ici indiqué que l'ACQUEREUR s'engage à effectuer le versement de cette commission au profit de l'agence immobilière susnommée, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

A.B.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES :

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts, le VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de NANTES SUD EST.

- que L'IMMEUBLE vendu lui appartient pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame Paul DUGUY, aux termes de l'acte cité en l'EFFET RELATIF

La plus value fera l'objet d'une déclaration qui sera déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier.

Cette déclaration devra être accompagnée du montant de l'impôt exigible.

A cet égard, le VENDEUR donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

IMPOTS SUR LA MUTATION :

L'ACQUEREUR déclare :

- Qu'il s'engage à édifier, sur le terrain acquis, dans le délai de quatre ans à compter de ce jour, quatre maisons individuelles dont les trois quarts au moins de la superficie totale seront affectés à l'usage d'habitation, et à en justifier au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai, ou de la prorogation éventuelle dont il pourrait bénéficier ;

- Qu'il a d'ores et déjà obtenu pour réaliser cette opération, un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de GORGES, le 19 Décembre 2005 sous le numéro PC4406405A1076

- Qu'en conséquence, la présente mutation sera assujettie à la TVA

Les parties déclarent que le bien objet des présentes entrant pour la première fois dans le champ d'application de la taxe à la valeur ajoutée, le redevable légal de ladite taxe est l'ACQUEREUR.

Toutefois, conformément à la possibilité offerte par la doctrine administrative, le VENDEUR se substitue à l'ACQUEREUR pour acquitter la taxe aux lieu et place de ce dernier et pour exercer ses droits à déduction. Le prix est donc fixé à TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (392.288,00 €) taxe à la valeur ajoutée comprise.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR ne respecterait pas les engagements ci-dessus relatifs à l'application de la TVA, il devrait alors, à première réquisition de l'Administration, acquitter les droits normalement exigibles, ainsi qu'un droit supplémentaire de 1%.

La TVA sera acquittée sur imprimé 942, imprimé qui sera déposé lors de la publication du présent acte à la conservation des hypothèques.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de NANTES 2ème BUREAU.

CALCUL DE LA TVA

L'assiette soumise à la taxe sur la valeur ajoutée est de TROIS CENT VINGT HUIT MILLE EUROS (328.000,00 €)

Le taux de la taxe à la valeur ajoutée est de 19,60%

A.B

La taxe à la valeur ajoutée due par l'acquéreur sur la présente mutation est de
64.288,00 €

S'ajoute à la taxe à la valeur ajoutée, le droit fixe de 125€

MENTION DE CLOTURE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur huit pages
contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des
droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

   A.B.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire (loi n° 85-98 du 25 janvier 1985);
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil (loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- le VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives.

CHARGES ET CONDITIONS

LE BIEN sus-désigné est vendu à L'ACQUEREUR qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les charges et conditions définies aux présentes.

CONDITIONS GENERALES

A LA CHARGE DU VENDEUR :

LE VENDEUR :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le bien vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes ; A cet égard, le VENDEUR précise à l'ACQUEREUR qu'en tréfonds de la parcelle cadastrée section E numéro 829, passent des canalisations permettant l'écoulement des eaux pluviales issues du bien appartenant actuellement à Monsieur et Madame AGUESSE, cadastrée section E numéro 691 ; lesquelles canalisations se raccordent à la conduite devant desservir le futur groupe d'habitations ayant pour assiette les parcelles cadastrées section E numéros 831, 832, 833 et 835. Toutefois, le VENDEUR déclare expressément en ce qui concerne ces canalisations qu'elles ont été implantées en tréfonds de ladite parcelle, sans qu'aucune servitude n'ait jamais été consentie ni constituée par lui au profit de qui que ce soit ou de quelque parcelle que ce soit.

- règlera au moyen du prix de la présente vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits. Il rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions révélées par l'état hypothécaire sur formalités, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu aux présentes ;

- indemniserà L'ACQUEREUR de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que LE BIEN vendu soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

A.B

A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR :**L'ACQUEREUR :**

- prend LE BIEN vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

. soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous LE BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;

. soit même de la contenance sus-indiquée, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR, sans aucun recours contre LE VENDEUR à ce sujet ;

- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre LE VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par LE VENDEUR et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit BIEN peut et pourra être assujéti. A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tous les prorata ;

- paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, leurs suites et leurs conséquences, sous réserve de ce qui pourra être dit ultérieurement au cours des présentes.

DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE :

- que LE BIEN vendu n'est frappé par aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur LE BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

SUR LES SERVITUDES :

Aux termes de l'acte reçu par Me PRATS, Notaire soussigné, le 20 juin 1985, contenant vente par Monsieur et Madame BERTRAND à Monsieur et Madame DUGUY ci-dessus analysé en l'origine de propriété qui précède, il a été rappelé les servitudes suivantes ci-après littéralement rapportées :

«I -

Aux termes d'un acte reçu par Me LECOQ, Notaire à CLISSON, le 24 juillet 1973, publié au deuxième bureau des hypothèques de NANTES le 15 octobre 1973, volume 1636, n°15,

Il a été convenu entre Monsieur et Madame Jacques BER TRAND, propriétaires de l'ensemble immobilier présentement vendu,

A.B.

Et Monsieur Pierre Emile Léandre Julien TROCHON, chef électricien, né à SAINT GEREON le 24 avril 1933, et Madame Françoise CHATRY, son épouse, née à BALAN (Ardennes) le 25 septembre 1936, demeurant à la «Haute Grange», Commune de CLISSON, propriétaires d'un immeuble sis à CLISSON, au lieudit «La Blairie», Route de Saint Lumine, cadastré section AR n° 163 pour vingt cinq ares,

Ce qui suit, littéralement rapporté:

«Monsieur et Madame TROCHON envisageant de construire sur leur parcelle de terrain, s'engagent à édifier cette maison à une distance d'au moins vingt cinq mètres de l'alignement actuel de la route.

Cette construction pourra comporter un sous-sol qui devra être enterré, surélevé d'un rez-de-chaussée.

Le sol du rez-de-chaussée devant se trouver au maximum à cinquante centimètres au dessus du sol actuel du terrain.

Eventuellement toutefois, la construction pourra avoir un étage, sous réserve que cet étage ne comporte aucune ouverture et aucune vue côté Nord et côté Ouest.

En tout état de cause, la construction ne devra comporter plus d'un étage.

Le niveau du sol actuel du terrain ne devra pas être surélevé.

Il ne pourra être fait sur le terrain aucune division de parcelle et il est formellement interdit toute construction industrielle, artisanale ou commerciale, ainsi que toute installation d'élevage de quelque nature que ce soit, ce terrain étant exclusivement destiné à la construction d'une maison d'habitation. Etant précisé que l'élevage au sens familial du terme n'est pas exclu par la présente clause.»

«II-

Aux termes d'un acte reçu par Me FICHOU, Notaire au PALLET, le 10 octobre 1981, publié au deuxième bureau des hypothèques de NANTES le 25 novembre 1981, volume 5978, n° 28,

Monsieur et Madame Jacques BERTRAND sus-nommés, vendeurs aux présentes, ont fait donation entre vifs, par préciput et hors part à, savoir:

1°) Madame Pascale Marie BERTRAND, née aux SABLES D'OLONNE le 25 mars 1956, épouse de Monsieur Philippe Marie Jean Joseph MEIGNAN, demeurant à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 12 rue Paul Doumer,

D'une parcelle de terrain sise Commune de GORGES, cadastrée au lieudit «La Blairie», section E n° 521 pour 38 a 51 ca, et le tiers indivis d'une parcelle cadastrée aux mêmes section et lieudit, n° 522 pour 4 a 40 ca.

2°) Monsieur Christophe Marie BERTRAND, employé de bureau, né aux SABLES D'OLONNE le 19 novembre 1958, célibataire majeur, demeurant au Haut Fief, Commune de GORGES,

D'une parcelle de terrain sise Commune de GORGES, cadastrée au lieudit «La Blairie», section E n° 519 pour 31 a 45 ca, et le tiers indivis de la parcelle cadastrée E n° 522 sus-désignée.

3°) Monsieur Patrice André Marie BERTRAND, agriculteur, célibataire majeur, né aux SABLES D'OLONNE le 20 juin 1960, demeurant au Haut Fief, Commune de GORGES,

D'une parcelle de terrain sise Commune de GORGES, cadastrée au lieudit «La Blairie», section E n° 520 pour 32 a 01 ca, et le tiers indivis de la parcelle cadastrée E n° 522 sus-désignée.

4°) Monsieur Antoine Marie BERTRAND, employé de restaurant, célibataire majeur, né aux SABLES D'OLONNE le 5 mai 1962, demeurant au Haut Fief, Commune de GORGES,

A.B.

D'une parcelle de terrain sise Commune de CLISSON, cadastrée au lieudit «La Blairie», section AR n° 162 pour 25 a 45 ca

Aux termes dudit acte de donation, reçu par Me FICHOU le 10 octobre 1981, il a été stipulé ce qui suit, littéralement relaté :

«Les donateurs interdisent donc aux donataires et à leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, ou même par expropriation, qui s'y obligent et obligent lesdits ayants-droit, de construire, sur les terrains objets de la présente donation, toute construction industrielle, artisanale ou commerciale, ainsi que toute installation d'élevage de quelque nature que ce soit, ces terrains étant exclusivement destinés à la construction de maisons individuelles d'habitation et non collectives.

Toute division des parcelles présentement données est formellement interdite.

Les constructions, qui seront édifiées sur lesdits terrains, devront être faites à une distance d'au moins trente cinq mètres par rapport à l'axe du chemin départemental n° 117.

Ces constructions pourront comporter un sous-sol qui devra être enterré, surélevé d'un rez-de-chaussée. Le sol du rez-de-chaussée devant se trouver au maximum à cinquante centimètres au dessus du sol actuel du terrain.

Eventuellement toutefois, les constructions pourront avoir un seul étage incorporé dans la toiture, sous réserve que cet étage ne comporte d'ouverture que du côté Sud exclusivement, à l'exception de la parcelle attribuée à Monsieur Christophe BER TRAND qui pourra comporter à l'étage des ouvertures également du côté Est et du côté Ouest. De même, la parcelle attribuée à Monsieur Patrice BER TRAND pourra à l'étage avoir des ouvertures côté Ouest.

Le niveau du sol actuel du terrain ne devra pas être surélevé.

Il est ici précisé que:

1°) Le terrain donné à Monsieur Christophe BERTRAND aux termes de l'acte de donation sus-énoncé, a été vendu à Monsieur et Madame Francis BRETAUDEAU-OLLIVRAIN demeurant à CLISSON, 2 Grande Rue Saint Jacques aux termes d'un acte reçu par Me FICHOU, Notaire sus-nommé, le 10 octobre 1981, publié au deuxième bureau des hypothèques de NANTES le 25 novembre 1981, volume 5978, n° 29.

2°) Le terrain donné à Monsieur Antoine BERTRAND aux termes de l'acte de donation sus-énoncé, a été vendu à Monsieur et Madame Lionel AVENEL-PEULVEY demeurant à CLISSON, 18 Avenue du Général Leclerc aux termes d'un acte reçu par Me FICHOU, Notaire sus-nommé, le 30 avril 1982, publié au deuxième bureau des hypothèques de NANTES le 24 mai 1982, volume 6252, n° 1er.

Audit acte sont intervenus Monsieur et Madame Jacques BERTRAND, susnommés, vendeurs aux présentes, et il a été notamment stipulé ceci, littéralement rapporté :

«Monsieur et Madame BERTRAND, propriétaires ainsi qu'il est dit ci-dessus, de l'ensemble immobilier cadastré section E n° 458 pour un hectare quatre vingt neuf ares vingt huit centiares, en vertu des différentes acquisitions énoncées ci-dessus et bénéficiaires pour ladite propriété de la convention de servitude,

Déclarent autoriser Monsieur et Madame AVENEL à ouvrir du côté Ouest des ouvertures dans l'étage de la maison qu'ils projettent de construire sur le terrain présentement acquis (c'est-à-dire du côté du chemin communal).

Il n'est apporté aucune autre modification aux conventions de servitudes ci-dessus relatées.»

3°) Le terrain donné à Monsieur Patrice BERTRAND aux termes de l'acte de donation sus-énoncé, a été vendu à Monsieur et Madame Jean-Claude DUBILLOT-CHAUVEAU aux termes d'un acte reçu par Me FICHOU, Notaire sus-nommé, le 18

A.B.

novembre 1983, publié au deuxième bureau des hypothèques de NANTES le 20 décembre 1983, volume 7099, n° 6.

«III-

Aux termes d'un acte reçu par Me PRATS, Notaire soussigné, le 19 décembre 1984, publié au deuxième bureau des hypothèques de NANTES le 8 janvier 1985, volume 1985 P, n° 166,

Contenant vente par :

- Madame Jeanne Marie LANDREAU, retraitée, veuve de Monsieur Georges Louis Clément CAILLAUD, demeurant à «La Prévôtée», rue Constant Pallard, Commune de CLISSON, née à CLISSON le 3 octobre 1919,

- Et Monsieur et Madame Jacques BERTRAND susnommés, vendeurs aux présentes,

Au profit de Monsieur Henri Jules Auguste Jean Yvon Pierre AGUESSE, agent de maîtrise, né à NANTES le 19 janvier 1931, et Madame Simonne Marcelle Sylviane MAUDET, son épouse, née à CHOLET le 13 novembre 1932, demeurant à NANTES, 3 Allée de la Cité

D'un terrain sis Commune de GORGES, cadastré au lieudit «La Blairie», section E, numéros, savoir:

- 570 pour 23 a 07 ca, vendu par Madame veuve CAILLAUD

- 566 pour 5 a 49 ca, vendu par Monsieur et Madame BER TRAND

- 569 pour 1 a 44 ca, également vendu par Monsieur et Madame BER TRAND

Il a été stipulé ceci, littéralement rapporté:

«Monsieur et Madame AGUESSE devant construire sur leur parcelle de terrain, s'engageant à édifier une maison de plain-pied d'un simple rez-de-chaussée.

Le sol du rez-de-chaussée devra se trouver au maximum à cinquante centimètres au dessus du sol actuel du terrain. Le niveau du sol actuel du terrain ne devra pas être surélevé.

Toutefois, la construction pourra éventuellement avoir un seul étage incorporé dans la toiture, sous réserve que cet étage ne comporte aucune ouverture de quelque nature que ce soit du côté Est et côté Ouest, ainsi que s'y obligent Monsieur et Madame AGUESSE.

Il ne pourra être fait sur le terrain de Monsieur et Madame AGUESSE aucune division de parcelle et il est formellement interdit toute construction industrielle, artisanale ou commerciale, ainsi que toute installation d'élevage de quelque nature que ce soit, ce terrain étant exclusivement destiné à la construction d'une maison d'habitation. Etant précisé que l'élevage au sens familial du terme n'est pas exclu par la présente clause.

Monsieur et Madame BERTRAND donnent dès à présent leur autorisation à Monsieur et Madame AGUESSE de faire édifier au fonds de la parcelle n° 566 côté ouest en limite de propriété, un préau couvert en tuiles, le mur côté ouest devant être enduit et ne comporter aucune ouverture. »

SUR L'OCCUPATION DU BIEN VENDU :

- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

SUR LE CONTRAT D'AFFICHAGE :

- qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

A.B.

SUR LES TRAVAUX DONT IL AVAIT LA CHARGE EN VERTU DE L'AVANT CONTRAT

- Qu'il a fait poser les tuyaux d'eau et les fourreaux avec chambres de tirages pour la desserte des terrains cadastrés section E numéros 831, 832, 833 et 835, par les réseaux EDF et téléphone, depuis la Route de Clisson jusqu'à la parcelle cadastrée section E numéro 634 ; le tout ainsi que l'ACQUEREUR a pu le constater dès avant les présentes et déchargeant en conséquence le VENDEUR, de toute obligation supplémentaire à ce propos.

A cet égard, tout dommage causé aux installations mises en place par le VENDEUR, en vertu de l'obligation qui lui était imposée dans l'avant contrat, et dont l'exécution conforme et définitive a été ci-dessus expressément reconnue par l'ACQUEREUR, obligera ce dernier à réparation et à remise en ordre, sans aucun recours contre le VENDEUR.

URBANISME

SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION DES DIVISIONS FONCIERES ET DOCUMENTS D'URBANISME :

L'unité foncière dont est issu, par division, L'IMMEUBLE ci-dessus désigné, n'a subit depuis les dix dernières années aucun fractionnement ni emprise, en vue de l'implantation de construction.

Par ailleurs, la présente division parcellaire en vue de l'implantation de bâtiments n'est pas constitutive de lotissement au sens de l'article R 315-1 (alinéa 1 et 2) du Code de l'urbanisme.

En effet, l'ACQUEREUR déclare expressément que le permis de construire qui lui a été délivré et ci-dessus énoncé, a été demandé et obtenu en exécution des dispositions de l'article R 421-7 du Code de l'urbanisme et constitue en conséquence un permis de construire valant division.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordements du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, s'ils n'existent pas déjà, seront intégralement supportés par l'ACQUEREUR.

A.B.

ENVIRONNEMENT

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 précise que «s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.»

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quelqu'en soit le découvreur ou «inventeur».

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé appartient au propriétaire du sol ; à défaut de mention dans les actes, sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LE VENDEUR déclare conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définis par décret en Conseil d'Etat.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

LOI DU 4 JANVIER 1978 - ASSURANCES DOMMAGES OUVRAGE

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment :

En vertu de l'article L 241-1, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil relativement à des travaux de bâtiment doit être couverte par une assurance ;

En vertu de l'article L 241-2, celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;

Qu'il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente ;

En vertu de l'article L 242-1, toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

En vertu de l'article L 243-2, lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle qu'en soit la nature du contrat destiné à conférer ces

A.B.

droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

En vertu de l'article L 243-3, les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou de l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

INFORMATIONS DONNEES A L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaite connaissance des dispositions suivantes:

- qu'en application de l'article R 490-7 du Code de l'urbanisme, les tiers disposent d'un délai de deux mois, à compter du dernier en date des affichages d'un permis de construire sur le terrain et en Mairie, pour exercer un recours gracieux ou contentieux contre ledit permis ;

- qu'il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire à la faculté de le retirer pendant un délai de quatre mois à compter de sa délivrance

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur et Madame BERRADA par suite de l'acquisition faite de

Monsieur Paul André Joseph Henri Eugène DUGUY, gérant de société, né à SAINT HILAIRE DE LOULAY le 19 Décembre 1935 et Madame Colette Marie Lucienne Françoise ROY, son épouse, gérante de société, née à VIEILLEVIGNE le 1^{er} Octobre 1936

Suivant acte reçu par Maître Jean-Marie PRATS, Notaire à CLISSON le 19 Avril 2002

Moyennant un prix, stipulé acte en mains, payé comptant et quittancé dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES II le 14 Juin 2002, volume 2002P numéro 7750

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note sur l'origine de propriété antérieure, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître PRATS, le 19 Avril 2002, ci-dessus énoncé, est demeurée annexée aux présentes après mention.

A.B.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un certificat sommaire hors formalité en date du 13 Janvier 2006 du chef du VENDEUR révèle que LE BIEN vendu est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, mention ou saisie.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des 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.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur 18 pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour mois et an susdits.

A.B.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 1
- Renvoi(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0

[Handwritten signature] *[Signature]* A.B. *[Signature]*

A. B. d .	<i>[Handwritten signature]</i>
<i>[Handwritten signature]</i>	Notaire : <i>[Handwritten signature]</i>