

100032102

AAR/VP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE SIX OCTOBRE**

**A DEAUVILLE (Calvados), 29 rue Gambetta au siège de l'Office Notarial,  
ci-après nommé,**

**Maître Aurélie ARNAUD, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à  
DEAUVILLE (Calvados), 29 rue Gambetta,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION  
JUDICIAIRE entre les parties ci-après identifiées.**

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

Monsieur Loïc Jérémie **RAMOS**, conseiller commercial, et Madame Amélie Dominique **SABROU**, préparatrice en pharmacie, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-GATIEN-DES-BOIS (14130) 3 rue du conquérant.

Monsieur est né à HARFLEUR (76700) le 17 mars 1989,

Madame est née à MONTARGIS (45200) le 6 mai 1987.

Mariés à la mairie de SAINT-ARNOULT (14800) le 27 janvier 2018 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **GEOXIA NORD OUEST**, Société en nom collectif au capital de 2055735 €, dont le siège est à LEZENNES (59260), 15 rue Pierre et Marie Curie Synergie Park, identifiée au SIREN sous le numéro 421282211 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée GEOXIA NORD OUEST acquiert la pleine propriété.

### **JUGEMENT**

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de LISIEUX (14100) le 12 décembre 2019, il a :

- prononcé la résiliation du contrat de construction de maison individuelle passé par Monsieur et Madame RAMOS avec la société GEOXIA NORD OUEST
- condamné solidairement la société GEOXIA NORD OUEST avec son assureur à leur servir la somme de 50 000 € en remboursement du prix du terrain sur lequel devait être édifée la maison objet du contrat
- constaté que Monsieur et Madame RAMOS s'engageaient à revendre ledit terrain à la société GEOXIA NORD OUEST en contrepartie de cette somme de 50 000 €, les frais notariés devant être pris en charge par GEOXIA NORD OUEST
- condamné solidairement GEOXIA NORD OUEST et son assureur à leur servir la somme de 51 371,62 € en réparation de leur préjudice matériel
- condamné sous la même solidarité à leur servir celle de 5 000 € à titre d'indemnité pour préjudice moral
- condamné toujours solidairement à leur payer la somme de 4 000 € au visa de l'article 700 du Code de procédure civile

Les parties ont interjeté appel. La Cour d'Appel de CAEN a rendu une ordonnance de référé le 15 mai 2020 déboutant l'ensemble des demandes de GEOXIA NORD OUEST et son assureur

Les parties se sont rapprochées afin d'envisager une transaction.

Par ordonnance du 09 mai 2023, le juge-commissaire a autorisé les liquidateurs judiciaires à transiger.

Par jugement du 27 juin 2023, le Tribunal de commerce de NANTERRE a homologué la transaction conclue.

Le protocole a été signé par le liquidateur judiciaire le 07 juillet 2023

Ce jugement, aujourd'hui définitif, a été rendu en application des dispositions des articles L 322-3 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution. Une copie de ce jugement est annexée.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Loïc RAMOS et Madame Amélie SABROU, son épouse, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée GEOXIA NORD OUEST est représentée à l'acte par Madame Violaine PIVAIN, collaboratrice de Maître Aurélie ARNAUD, notaire soussigné, en vertu d'une procuration sous seing privé dont copie demeure annexée aux présentes, en vertu des pouvoirs transmis par Maître Alexandre HERBAUT, liquidateur de la société GEOXIA NORD OUEST. Maître Alexandre HERBAUT représentant de la SELARL HERBAUT-PECOU, mandataires judiciaires sis à NANTERRE (92741) 125, terrasse de l'Université .

## DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

### LIQUIDATION JUDICIAIRE

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de commerce de NANTERRE le 24 mai 2022 a été ouvert le redressement judiciaire de l'ACQUEREUR sus-dénommé. Ce même jugement a fixé la date de cessation des paiements au 31 mars 2022 et nommé : M. Noël HURET Juge-Commissaire de ce redressement, la SELARL FHB 176 AVENUE CHARLES DE GAULLE 92200 NEUILLY SUR SEINE et la SELARL AJRS 3 AVE DE MADRID 92200 NEUILLY SUR SEINE en qualité d'administrateurs judiciaires et SELARL C. BASSE 171 AVENUE CHARLES DE GAULLE 92200 NEUILLY SUR SEINE et la SELARL HERBAUT-PECOU 125 TERRASSE DE L'UNIVERSITE 92200 NEUILLY SUR SEINE, en qualité de mandataires judiciaires.

Le propriétaire sus-dénommé du **BIEN** a été mis ensuite en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de commerce de NANTERRE le 28 juin 2022 dont une copie est annexée. Ce jugement a nommé M. Noël HURET Juge-Commissaire de cette liquidation et la SELARL C. BASSE 171 AVENUE CHARLES DE GAULLE 92200 NEUILLY SUR SEINE et la SELARL HERBAUT-PECOU 125 TERRASSE DE L'UNIVERSITE 92200 NEUILLY SUR SEINE nommé liquidateurs.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, il se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens.

En conséquence, intervient aux présentes la SELARL HERBAUT-PECOU 125 TERRASSE DE L'UNIVERSITE 92200 NEUILLY SUR SEINE, liquidateur ci-après nommé et qualifié, en qualité d'**ACQUEREUR**.

Agissant aux présentes tant en qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de l'ACQUEREUR du **BIEN** qu'en qualité d'**ACQUEREUR** aux présentes de ce **BIEN**, spécialement autorisé en vertu de l'ordonnance susvisée.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

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

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

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

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

#### **A BLANGY-LE-CHATEAU (CALVADOS) 14130 Les Coutures,**

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	403	10 RUE LES COUTURES	00 ha 10 a 27 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### **LOTISSEMENT**

Le **BIEN** forme le lot numéro 7 du lotissement autorisé par un arrêté délivré par la mairie de BLANGY LE CHATEAU en date du 18 novembre 2013, portant le numéro PA 014 077 13 D0010.

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un transfert au profit de la commune suivant arrêté délivré par la Mairie de BLANGY LE CHATEAU en date du 14 septembre 2015 sous le numéro PA 014 077 13 D0010 T01

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Pierre LEMEE notaire à PONT L'EVEQUE (14130), le 18 novembre 2016, publié au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1 de PONT-L'EVEQUE, le 24 novembre 2016, volume 2016P, numéro 4834.

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

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre LEMEE notaire à PONT L'EVEQUE le 18 novembre 2016, publié au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE le 30 décembre 2016, volume 2016P, numéro 5509.

### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

Les frais taxés fixés par le jugement ainsi que les frais et émoluments de l'avocat poursuivant sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

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

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)**,

### **PAIEMENT DU PRIX**

L'**ACQUEREUR** a payé le prix de vente comptant dès avant ce jour hors de la comptabilité de l'office notarial, ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### **DONT QUITTANCE**

L'**ACQUEREUR** a également versé la somme de CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5 500,00 EUR) au titre du remboursement des frais irrépétibles par la comptabilité de l'office notarial.

L'**ACQUEREUR** a également versé la somme de QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4 800,00 EUR) montant des frais de la vente, entre les mains du notaire soussigné.

### **DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

### **PUBLICATION**

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

### **DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre LEMEE, notaire à PONT L'EVEQUE le 18 novembre 2016 pour une valeur de cinquante mille euros (50 000,00 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1, le 30 décembre 2016 volume 2016P, numéro 5509.

## **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : prix de cession identique au prix d'acquisition.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LISIEUX – 1 place du 8 mai - 14100 LISIEUX et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### **OBLIGATION DECLARATIVE**

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

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

### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE**

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe « effet relatif ».

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **Impôt sur la mutation**

Le **VENDEUR** n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits de mutation, l'**ACQUEREUR** bien qu'étant un assujéti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, ne prenant aucun engagement.

Les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

L'assiette des droits est de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR).

### **DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>			
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=	2 250,00
50 000,00			

<i>Taxe communale</i>				
50 000,00	x	1,20 %	=	600,00
<i>Frais d'assiette</i>				
2 250,00	x	2,37 %	=	53,00
			<b>TOTAL</b>	<b>2 903,00</b>

#### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein	50 000,00	0,10%	50,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 2 septembre 2020 dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le 11 juillet 2023 dernier arrêté d'enregistrement.

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

#### SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes de l'acte de vente, au profit de la Commune de BLANGY LE CHATEAU, de la parcelle cadastrée à BLANGY LE CHATEAU section D n°384, constituant l'assiette du lotissement, reçu par Maître Francois LEMEE, Notaire à

PONT L'EVEQUE, le 26 juin 2008, publié au service de la publicité foncière de PONT L'EVEQUE le 08 août 2008, volume 2008P, numéro 4024, il a été stipulé ce qui suit :

*" le vendeur déclare qu'il existe sur le bien vendu deux servitudes de passage de ligne aérienne EDF".*

#### **En ce qui concerne les clôtures**

1ent) Aux termes de l'acte de vente, au profit de la Commune de BLANGY LE CHATEAU, de la parcelle cadastrée à BLANGY LE CHATEAU section D n°384, constituant l'assiette du lotissement, reçu par Maître François LEMEE, Notaire à PONT L'EVEQUE, le 26 juin 2008, publié au service de publicité foncière de PONT L'EVEQUE, le 8 août 2008, volume 2008P, numéro 4024, il a été stipulé ce qui suit au paragraphe « CLOTURES » :

*« L'acquéreur fera édifier à ses frais, sur et à la limite séparative du terrain vendu, du surplus restant à appartenir au vendeur (parcelle cadastrée section D N°385), une clôture d'herbage sur poteaux en bois sur cinq fils de ronce qui devra être suffisamment protectrice du passage du gros et menu bétail.*

*Cette clôture sera la propriété du vendeur et comme telle sera entretenue, réparée et, au besoin, refaite aux frais exclusifs du vendeur.*

2ent) D'autre part, des dispositions particulières concernant les clôtures et la végétation autorisées sur les lots dudit lotissement ont été prévues aux termes de la note explicative du dossier de lotissement.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*« Clôture. : Les hauteurs des clôtures seront limitées à 1,20m sur voie et 1,50m sur les limites séparatives.*

*Afin de masquer l'impact visuel, les haies sur voie, en façade des lots, . seront privatives et obligatoirement plantées à partir d'essences locales (charmille, noisetiers, etc.). Les clôtures latérales seront doublées ou non par des haies composées d'essences locales dans le respect des distances réglementaires des plantations. «*

Concernant les lots bordant la route départementale 51, et par conséquent le lot no 7 présentement vendu, il est également stipulé aux termes de ladite note explicative du dossier de lotissement ce qui suit littéralement rapporté :

*« Une trame végétale, le long de la route départementale 51, d'une largeur de 15 m, sera constituée d'une haie "type bocage" en bordure pour isoler les lots des nuisances de la RD 51, de plantations d'arbres de hautes tiges (trois par lot) et d'un glacis engazonné. «*

#### **ETAT DU BIEN**

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

### IMPOTS ET TAXES

#### Impôts locaux

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

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

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

### ASSURANCE

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

### CONTRAT D’AFFICHAGE

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 31 août 2023, sous le numéro CUa 014 077 23 B0020.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

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

Les parties :

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

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

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

### **PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE**

Il est ici 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.

### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux 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 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*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."*

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 quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son

domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du 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.

### **OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le lot de lotissement vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Monsieur Brice MERMIN, Géomètre-Expert du Cabinet ABAC-GEO sis à PONT L'EVEQUE (14130) 72 rue Saint Mélaïne, le 16 novembre 2015.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT**

#### **LOTISSEMENT**

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été établi suivant acte déposé au rang des minutes de Maître LEMEE en date du 18 novembre 2016.

Le règlement du lotissement a été établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement.

#### **ASSOCIATION SYNDICALE**

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 14 janvier 2021.

Par mention en date du 5 février 2021 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Un permis de construire a été délivré le 13 octobre 2016 par Le Maire de BLANGY LE CHATEAU sous le numéro PC 014 077 16 P0004, puis annulé.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

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

Un état des risques et pollutions délivré le 28 août 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

##### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

##### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

##### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

##### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1.

##### **Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

##### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

##### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.  
Une copie de la cartographie est annexée.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

#### **ZONE DE CAVITES SOUTERRAINES**

Les parties sont averties de l'existence dans le secteur géographique de l'immeuble de cavités souterraines abandonnées dont la situation et les caractéristiques ne sont pas précisément identifiées, et que les conséquences résultant de l'effondrement de cavités souterraines sont imputables au propriétaire du sol à ce moment-là.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Acquisition du terrain par les époux RAMOS-SABROU pour le compte de leur communauté de la COMMUNE DE BLANGY LE CHATEAU, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public sisuée dans le département du Calvados (14) dont l'adresse est à BLANGY LE CHATEAU (14130) 7 route du Mesnil, identifiée au SIREN sous le numéro 211 400 775

suyant acte reçu par Maître Pierre LEMEE notaire à PONT L'EVEQUE, le 18 novembre 2016.

Le prix de 50.000,00 € a été payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1 le 30 décembre 2016, volume 2016P, numéro 5509.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les parties déclarent vouloir s'en référer à celle établie aux termes de l'acte de dépôt de pièces du lotissement reçu par Maître LEMEE, notaire à PONT L'EVEQUE. .

### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont*

*libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »*

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui 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.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : NANTERRE (92741) 125, terrasse de l'Université .

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : TROUVILLE-SUR-MER (14360) 20 rue des Grands Clos..

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **POUVOIRS**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

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

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

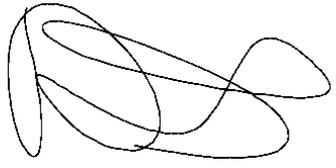
Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

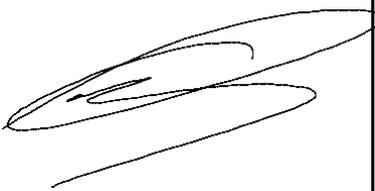
**DONT ACTE sans renvoi**

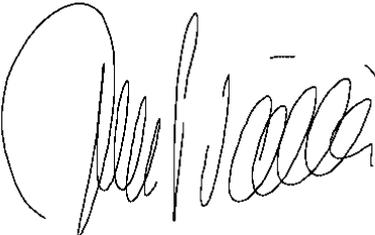
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite sur la tablette numérique a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>Mme RAMOS Amélie a signé</b> à DEAUVILLE le 06 octobre 2023</p>	
---	--

<p><b>M. RAMOS Loïc a signé</b> à DEAUVILLE le 06 octobre 2023</p>	
--	--

<p><b>Mme PIVAIN Violaine représentant de la société dénommée GEOXIA NORD OUEST a signé</b> à DEAUVILLE le 06 octobre 2023</p>	
--	---

<p><b>et le notaire Me ARNAUD AURÉLIE a signé</b> à DEAUVILLE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE SIX OCTOBRE</p>	
--	--