

JB/KC

100607512

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE  
A SANCERGUES, en l'office notarial.**

**Maître Julien BOISBEAUX, notaire soussigné, associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Office Notarial du Val Charitois » dont le siège est à LA CHARITE SUR LOIRE (Nièvre), 37 ter Avenue Maréchal Leclerc, titulaire d'offices notariaux à LA CHARITE SUR LOIRE (Nièvre) et à SANCERGUES (Cher),**

**A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après identifiées.**

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEURS**

Monsieur Claude Serge **BACOT**, retraité, demeurant à MONTRouGE (92120) 57 boulevard Romain Rolland.

Né à CREPY-EN-VALOIS (60800) le 26 janvier 1935.

Veuf de Madame Jeannine **CALVEZ** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Véronique Dominique **BACOT**, consultante, épouse de Monsieur Marc-Antoine Stéphane Dominique **REAUME**, demeurant à MONTRouGE (92120) 57 boulevard Romain Rolland.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 26 mai 1958.

Mariée à la mairie de MONTRouGE (92120), le 25 juin 1977 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant opté depuis pour le régime de la séparation de biens aux termes d'un acte reçu par Maître PORGE, notaire à MONTRouGE (92120), le 30 octobre 1986, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de le , dont la grosse a été déposée au rang des minutes dudit Notaire le .

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Thomas Claude **GUILLEMOT**, projeteur, demeurant à SAINT-CLOUD (92210) 9 avenue Bernard Palissy.

Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 12 janvier 1991.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Alice Jeanne **GUILLEMOT**, executive account manager, demeurant à MEUDON (92190) 8 route des Gardes.

Née à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002) le 22 mars 1994.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Franck Daniel Etienne MOREAU un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 11 juin 2019, enregistré à la mairie de SAINT-CLOUD le 11 juin 2019.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Stéphane Lionel **GUILLEMOT**, étudiant, demeurant à MARCY-L'ETOILE (69280) 181 rue des Alouettes.

Né à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002) le 22 juin 1996.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREURS**

Monsieur Georges Alfred **HENTJE**, retraité, et Madame Christiane Claudine Pierrette **EGROT**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) 50 avenue Edison.

Monsieur est né à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 21 février 1946,

Madame est née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 23 février 1948.

Mariés à la mairie de PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 2 août 1969 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.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Georges HENTJE et Madame Christiane EGROT, son épouse, acquièrent la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- Madame Véronique BACOT REAUME est présente à l'acte, et agit tant en son nom personnel qu'aux noms et comme mandataire de :

\*Monsieur Claude BACOT

\*Monsieur Thomas GUILLEMOT

\*Madame Alice GUILLEMOT

\*Monsieur Stéphane GUILLEMOT

- Monsieur Georges HENTJE et Madame Christiane EGROT, son épouse, sont présents à l'acte.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### **DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES**

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

**Concernant le VENDEUR :**

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

**Concernant l'ACQUEREUR :**

- 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.

### **EXPOSE**

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

### **NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS**

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

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **DÉSIGNATION**

**A HERRY (CHER) 18140 Hameau Beauregard Village.**

Deux parcelles de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
CH	67	Beauregard village	00 ha 08 a 69 ca	terre
CH	198	Beauregard village	00 ha 01 a 77 ca	lande

Total surface : 00 ha 10 a 46 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **EFFET RELATIF**

##### **Communauté d'entre M. et Mme BACOT CALVEZ**

Acquisition suivant acte reçu par Maître René CHAUSSIERE notaire à HERRY le 20 février 1984, publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2 le 28 février 1984, volume 3041, numéro 33.

Acquisition suivant acte reçu par Maître René CHAUSSIERE notaire à HERRY le 29 avril 1987, publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2 le 14 mai 1987, volume 3296, numéro 9.

##### **Décès de Mme BACOT née CALVEZ**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Thierry LAHAUSSOIS notaire à MONTROUGE le 20 novembre 1998, publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2 le 10 mars 1999, volume 1999P, numéro 217.

##### **Décès de Mme GUILLEMOT née BACOT**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Mathieu GUDYKA notaire à VAUGNERAY le 29 novembre 2019, publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2 le 20 décembre 2019, volume 2019P, numéro 2517.

Renonciation à usufruit successif par Monsieur Jean-Paul GUILLEMOT aux termes d'un acte reçu par Maître Julien BOISBEAUX, Notaire associé soussigné, ce jour même, qui sera publié avant ou en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de BOURGES 2.

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

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

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

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4 800,00 EUR)**.

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

### **PAIEMENT DU PRIX**

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

### **DONT QUITTANCE**

### **REPARTITION DU PRIX ENTRE LES VENDEURS**

Le prix de vente est réparti comme suit entre chacun des vendeurs :

Monsieur Claude BACOT  
 Madame Véronique BACOT REAUME  
 Monsieur Thomas GUILLEMOT  
 Madame Alice GUILLEMOT  
 Monsieur Stéphane GUILLEMOT

### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

Monsieur Claude BACOT  
 Madame Véronique REAUME  
 Monsieur Thomas GUILLEMOT  
 Madame Alice GUILLEMOT  
 Monsieur Stéphane GUILLEMOT

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître René CHAUSSIERE, notaire à HERRY le 20 février 1984 pour une valeur de quinze mille francs (15 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2, le 28 février 1984 volume 3041, numéro 33.

Acquisition suivant acte reçu par Maître René CHAUSSIERE, notaire à HERRY le 29 avril 1987 pour une valeur de mille trente-trois francs et soixante-dix-neuf centimes (1 033,79 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2, le 14 mai 1987 volume 3296, numéro 9.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Thierry LAHAUSSOIS, notaire à MONTRouGE le 20 novembre 1998 pour une valeur de cinq mille francs (5 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2, le 10 mars 1999 volume 1999P, numéro 217.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Mathieu GUDYKA, notaire à VAUGNERAY le 29 novembre 2019 pour une valeur de zéro euro (0,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOURGES 2, le 20 décembre 2019 volume 2019P, numéro 2517.

**Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

La quote-part en toute propriété du **VENDEUR** n'étant pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-70.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

**DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Monsieur Claude BACOT dépend actuellement du centre des finances publiques de - - .

Madame Véronique REAUME dépend actuellement du centre des finances publiques de - - .

Monsieur Thomas GUILLEMOT dépend actuellement du centre des finances publiques de - - .

Madame Alice GUILLEMOT dépend actuellement du centre des finances publiques de - - .

Monsieur Stéphane GUILLEMOT dépend actuellement du centre des finances publiques de - - .

**IMPÔT SUR LA MUTATION**

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

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4 800,00 EUR).

**DÉTERMINATION DES DROITS**

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=		216,00
4 800,00				
<i>Taxe communale</i>				
4 800,00	x 1,20 %	=		58,00
<i>Frais d'assiette</i>				
216,00	x 2,37 %	=		5,00
<b>TOTAL</b>				<b>279,00</b>

**CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

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 :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle minimale	4 800,00	0,10%	15 euros

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

PROJET



## PARTIE DEVELOPPÉE

### EXPOSÉ

#### ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION POUR L'ACQUÉREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

*"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."*

### CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

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.

#### 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 HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 18 février 2020 et certifié à la date du 14 février 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

### 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- 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 DU TERRAIN

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

### IMPÔTS ET TAXES

#### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

#### **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 21 février 2020, sous le numéro CU 18 110 20 0 1008.

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

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

###### **L'ACQUEREUR :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

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

###### **Plan local d'urbanisme en cours d'élaboration :**

Il est indiqué qu'un nouveau plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration. S'il venait à entrer en vigueur pendant la durée de validité du certificat, les dispositions issues du nouveau plan seront applicables à la demande du permis de construire ou à la déclaration préalable.

#### **ZONE N – RÉGLEMENTATION**

L'immeuble se trouve en zone N.

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu dès avant les présentes du Notaire soussigné l'extrait du règlement de la zone N du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'HERRY, et en avoir pris parfaite connaissance.

### **DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION**

#### **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

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

#### **INFORMATION DE LA SAFER**

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de LA SAFER DU CENTRE.

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 12 février 2020, des prix et conditions de la vente.

Par lettre du \_\_\_\_\_ annexée, elle a déclaré renoncer à son droit de préemption.

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

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

### **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des risques et pollutions est annexé.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### **OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).*

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le **BIEN** vendu appartient aux Consorts BACOT GUILLEMOT dans les proportions susindiquées par suite des faits et actes suivants :

#### **I.-Du chef de la communauté d'entre M. et Mme BACOT / CALVEZ**

Originellement, le **BIEN** dépendait de la communauté ayant existé entre M. et Mme BACOT CALVEZ savoir

##### **Partie cadastrée CH 67**

Au moyen de l'acquisition de Monsieur Gilbert André SCHWARTZ, né à PARIS (75013) le 22 décembre 1927, suivant acte reçu par Maître René CHAUSSIERE notaire à HERRY, le 20 février 1984 .

Le prix a été payé comptant.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURGES 2 le 28 février 1984, volume 3041, numéro 33.

L'état délivré sur cette publication .

##### **Partie cadastrée CH 198**

Au moyen de l'acquisition de la Commune d'HERRY suivant acte reçu par Maître René CHAUSSIERE notaire à HERRY, le 29 avril 1987 .

Le prix a été payé comptant.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURGES 2 le 14 mai 1987, volume 3296, numéro 9.

L'état délivré sur cette publication .

#### **II.-Décès de Madame Jeannine CALVEZ épouse BACOT**

Madame Jeannine CALVEZ, née à PARIS (75006) le 30 juillet 1931, alors retraitée, épouse de Monsieur Claude Serge BACOT, demeurant à MONTRouGE (Hauts de Seine), 7 rue Auber, est décédée à PARIS (75014) le 20 mai 1998, laissant :

-Monsieur Claude BACOT, son époux survivant, vendeur aux présentes,

Commun en biens meubles et acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de JOUY EN JOSAS le 25 janvier 1958, sans déclaration conjointe ni modification depuis,

Donataire en vertu d'un acte reçu par Me CHAUSSIERE, Notaire à HERRY, le 5 avril 1984, enregistré,

Et usufruitier légal du quart des biens successoraux en vertu de l'article 767 du Code civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus large de la libéralité sus énoncée.

Et pour recueillir sa succession :

-Madame Véronique BACOT, venderesse aux présentes,

-Madame Laurence Claudine BACOT, depuis décédée ainsi qu'il sera dit ci-après,

Ses deux filles issues de son union avec Monsieur BACOT,

Héritières pour le tout, ou divisément chacune pour moitié, sauf les droits précités du conjoint survivant,

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Thierry LAHAUSSOIS notaire à MONTRouGE, le 7 octobre 1998.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Thierry LAHAUSSOIS notaire à MONTRouGE (HAUTS-DE-SEINE), le 20 novembre 1998.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURGES 2 le 10 mars 1999, volume 1999P, numéro 217.

**OBSERVATION ETANT ICI FAITE** qu'aux termes de cet acte, Monsieur Claude BACOT a déclaré opter, en vertu de la libéralité précitée, pour la totalité en usufruit des biens composant la succession.

### **III.-Décès de Madame Laurence BACOT épouse BACOT**

Madame Laurence Claudine BACOT, en son vivant comptable, épouse de Monsieur Jean-Paul Bernard GUILLEMOT, demeurant à MARCY-L'ETOILE (69260) 181 rue des Alouettes, née à PARIS (75014), le 13 décembre 1960, est décédée à PIERRE-BENITE (69310) le 30 mai 2019, laissant :

-Monsieur Jean-Paul GUILLEMOT, son époux survivant, vendeur aux présentes,

Commun en biens légalement à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie d'HERRY (18140) le 7 septembre 1991. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Bénéficiaire légal, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété des biens composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

Donataire en vertu de l'acte reçu par Maître Mathieu GUDYKA, notaire à VAUGNERAY, le 18 avril 2019.

Et pour recueillir sa succession :

-Monsieur Thomas GUILLEMOT

-Madame Alice GUILLEMOT

-Monsieur Stéphane GUILLEMOT

Ses trois enfants issus de son union avec Monsieur GUILLEMOT, vendeurs aux présentes,

Héritiers pour le tout, ou divisément chacune pour un tiers, sauf les droits précités du conjoint survivant,

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Mathieu GUDYKA, notaire à MONTRouGE, le 13 septembre 2019.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Mathieu GUDYKA notaire à MONTRouGE (HAUTS-DE-SEINE), le 29 novembre 2019.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURGES 2 le 20 décembre 2019, volume 2019P, numéro 2517.

**OBSERVATION ETANT ICI FAITE** qu'aux termes de cet acte, Monsieur Jean Paul GUILLEMOT a déclaré opter, en vertu de la libéralité précitée, pour la totalité en usufruit des biens composant la succession.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

### **NÉGOCIATION 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.

### **MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

Monsieur Georges HENTJE et Madame Christiane EGROT, son épouse, :

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

### **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.

### **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 indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

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 SINCÉRITÉ**

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 PIÈCES**

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 DONNÉES 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'IDENTITÉ**

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 LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

PROJET