

100153206

PME/CGR/JPA

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE**

**A CAEN (Calvados), 21, rue Claude CHAPPE, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Patrice MEULEMAN, notaire associé, de la société d'exercice  
libéral à responsabilité limitée «CAEN LAZARE NOTAIRES», titulaire d'un Office  
Notarial à CAEN, 21, rue Claude CHAPPE,**

**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**

#### **VENDEUR**

Monsieur René François **TORPILLE**, gérant de société, demeurant à  
SCHOELCHER (97233) 88 chemin petit bois Terreville.

Né à FORT-DE-FRANCE (97200) le 2 avril 1930.

Veuf de Madame Lucette **LUGIERY** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**Vendeur de cinq/huitièmes (5/8èmes) en pleine propriété et de  
trois/huitièmes (3/8èmes) en usufruit**

Madame Renée Lucette **TORPILLE**, gérante de société, demeurant à SCHOELCHER (97233) 88 chemin petit bois Terreville.  
 Née à SAINT-MANDE (94160), le 18 mai 1958.  
 Veuve de Monsieur Jean Laurent **CAPITAINE** et non remariée.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### **Vendeur de trois/seizièmes (3/16<sup>ème</sup>) en nue-propiété**

Madame Marinette **TORPILLE**, courtier d'assurances, demeurant à SCHOELCHER (97233) 8 résidence Madiana Plage Bat E1.  
 Née à SAINT-MANDE (94160) le 8 octobre 1959.  
 Divorcée de Monsieur Victor Gabriel **PIGEON** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de FORT-DE-FRANCE (97200) le 25 février 1994, et non remariée.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### **Vendeur de trois/seizièmes (3/16<sup>ème</sup>) en nue-propiété**

#### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **QUADRAN CARAIBES**, Société à responsabilité limitée au capital de 5 000,00 €, dont le siège est à LE MOULE (97160), 3 résidence Les Embruns Damencourt, identifiée au SIREN sous le numéro 810909515 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée QUADRAN CARAIBES acquiert la totalité de la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

#### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- Monsieur René **TORPILLE**, veuf de Madame Lucette **LUGIERY**, est présent à l'acte.

- Madame Renée **TORPILLE**, veuve de Monsieur Jean Laurent **CAPITAINE**, à ce non présente mais représentée par :

M \_\_\_\_\_ en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à \_\_\_\_\_, du \_\_\_\_\_,

, demeurée ci-annexée.

- Madame Marinette **TORPILLE** à ce non présente mais représentée par :

M \_\_\_\_\_ en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à \_\_\_\_\_, du \_\_\_\_\_, demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée QUADRAN CARAIBES est représentée à l'acte par : Monsieur Laurent Michel **ALBUISSON** directeur outre-mer de la société dénommée QUADRAN CARAIBES, dûment habilité et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes .

### **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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées 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, ce 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.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

### **DOCUMENTS RELATIFS A 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 :**

- Extrait K bis.
- Etat des inscriptions
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr de Monsieur ALBUISSON, directeur outre-mer de la société QUADRAN CARAIBES.

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 "**meublier**", 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 MACOURIA (GUYANE) 97355 Lieu-dit Maia.  
Une parcelle de terre sise sur ladite commune  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	595	Maia	430 ha 91 a 14 ca

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

Un extrait de plan Géoportail est annexé.

### **EFFET RELATIF**

#### **Pour Monsieur René TORPILLE (uniquement)**

Acquisition suivant acte reçu par Maître ROZES notaire à PARIS (14ème) le 21 novembre 1989, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 20 février 1990 et le 19 février 1991, volume 1990P, numéro 222.

#### **Pour Monsieur René TORPILLE , Madame Renée CAPITAINE et Madame Marinette TORPILLE**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SCHIN-OUA-SIRON notaire à FORT-DE-FRANCE le 9 novembre 1994, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 2 mars 1995, volume 1995P, numéro 268.

### **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.

**AFFECTATION**

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend l'affecter à la construction et l'exploitation d'une centrale de production d'énergie renouvelable d'origine photovoltaïque, associée à un système de stockage de l'énergie.

**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 **HUIT MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-HUIT EUROS (8.618.228,00 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 :

**-Pour Monsieur René TORPILLE** (propriétaire de 5/8èmes en pleine propriété et 3/8èmes en usufruit (ledit usufruit évalué fiscalement compte tenu de son âge à 20%) :

Pour 5/8èmes en pleine propriété : ...5 386 392,50 eur

Pour 3/8èmes en usufruit : ..... 646 367,10 eur

Soit un total de ..... **6 032 759,60 eur**

**-Pour Madame Renée CAPITAINE** (propriétaire de 3/16ème en nue-propriété) :

Pour 3/16èmes en nue-propriété : **1 292 734,20 eur**

**-Pour Madame Marinette TORPILLE** (propriétaire de 3/16ème en nue-propriété) :

Pour 3/16èmes en nue-propriété : **1 292 734,20 eur**

**PUBLICATION**

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

**DECLARATIONS FISCALES****IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE****1/ Monsieur René TORPILLE**

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

**Pour partie : (soit la moitié)**

Acquisition suivant acte reçu par Maître ROZES, notaire à PARIS (14ème) le 21 novembre 1989 pour une valeur en pleine propriété avec d'autres immeubles non vendus au présent acte de un million six cent mille francs (1.600.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 20 février 1990 et le 19 février 1991 volume 1990P, numéro 222.

Le bien étant détenu depuis plus de trente ans ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

**Pour l'autre partie : (soit sur la moitié, un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit)**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SCHIN-OUA-SIRON, notaire à FORT-DE-FRANCE le 9 novembre 1994 pour une valeur totale en pleine propriété de un million six cent mille francs (1 600 000,00 Francs ) avec d'autres immeubles non vendus au présent acte ; soit revenant à la succession (avec d'autres immeubles non vendus au présent acte , une valeur de huit cents mille francs (800 000,00 francs)

Et dans la déclaration de succession l'immeuble cadastré section AR numéro 3 , dont est issu l'immeuble objet du présent acte , un million cinq cent soixante-sept mille cent quarante-sept francs (1.567.147,00 frs) soit pour la moitié revenant à ladite succession , une valeur en pleine propriété de sept cent quatre vingt trois mille cinq cent soixante treize euros cinquante centimes (783 573,50 Francs)

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 2 mars 1995 volume 1995P, numéro 268.

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

Le décès d'un des époux est survenu le 18 février 1994, la personne décédée étant domiciliée à SCHOELCHER (Martinique) Quartier Terreville Chemin Petit Bois .

La valeur totale en pleine propriété portée dans la déclaration de succession est de un million cinq cent soixante sept mille cent quarante sept francs (1 567 147,00 Francs) .

Le bien étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention.

Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

**2/ Madame Renée CAPITAINE (soit sur la moitié revenant à la succession de Madame TORPILLE née LUGIERY Lucette : trois seizième en nue-propriété)**

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SCHIN-OUA-SIRON, notaire à FORT-DE-FRANCE le 9 novembre 1994 pour une valeur totale en pleine propriété de de un million six cent mille francs (1 600 000,00 Francs ) avec d'autres immeubles non vendus au présent acte ; soit revenant à la succession (avec d'autres immeubles non vendus au présent acte , une valeur de huit cents mille francs (800 000,00 francs)

Et dans la déclaration de succession l'immeuble cadastré section AR numéro 3 , dont est issu l'immeuble objet du présent acte , un million cinq cent soixante-sept mille cent quarante-sept francs (1.567.147,00 frs). soit pour la moitié revenant à ladite succession , une valeur en pleine propriété de sept cent quatre vingt trois mille cinq cent soixante treize euros cinquante centimes (783 573,50 Francs) .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 2 mars 1995 volume 1995P, numéro 268.

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

Le précédent propriétaire, pour partie, était Madame Lucette LUGIERY épouse TORPILLE, domicilié en son vivant SCHOELCHER (Martinique) Quartier Terreville Chemin Petit Bois, son décès est survenu le 18 février 1994.

La valeur totale en pleine propriété portée dans la déclaration de succession est de un million cinq cent soixante sept mille cent quarante sept francs (1 567 147,00 Francs) .

Le bien étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention.

Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

**3/ Madame Marinette TORPILLE (soit sur la moitié revenant à la succession de Madame TORPILLE née LUGIERY Lucette : trois seizième en nue-propriété°**

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SCHIN-OUA-SIRON, notaire à FORT-DE-FRANCE le 9 novembre 1994 pour une valeur totale en pleine propriété de un million cinq cent soixante sept mille cent quarante sept francs (1 567 147,00 Francs) soit pour la moitié revenant à ladite succession , une valeur en pleine propriété de sept cent quatre vingt trois mille cinq cent soixante treize euros cinquante centimes (783 573,50 Francs) .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 2 mars 1995 volume 1995P, numéro 268.

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

Le précédent propriétaire, pour partie, était Madame Lucette LUGIERY épouse TORPILLE, domicilié en son vivant SCHOELCHER (Martinique) Quartier Terreville Chemin Petit Bois, son décès est survenu le 18 février 1994.

La valeur totale en pleine propriété portée dans la déclaration de succession est de un million cinq cent soixante sept mille cent quarante sept francs (1 567 147,00 Francs) .

Le bien étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention.

Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

**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 René TORPILLE dépend actuellement du centre des finances publiques de FORT DE FRANCE - SCHOELCHER – route de Cluny-Boîte postale 605 97261 FORT DE FRANCE Cedex - FORT DE FRANCE - SCHOELCHER.

Madame Renée CAPITAINE dépend actuellement du centre des finances publiques de FORT DE FRANCE - SCHOELCHER – route de Cluny-Boîte postale 605 97261 FORT DE FRANCE Cedex - FORT DE FRANCE - SCHOELCHER.

Madame Marinette TORPILLE dépend actuellement du centre des finances publiques de FORT DE FRANCE - SCHOELCHER - route de Cluny-Boîte postale 605 97261 FORT DE FRANCE Cedex - FORT DE FRANCE - SCHOELCHER .

#### OBLIGATION DÉCLARATIVE

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.

#### 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 constituée par le prix de la vente soit HUIT MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-HUIT EUROS (8.618.228,00 EUR).

#### DÉTERMINATION DES DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	387 820,00
8 618 228,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	103 419,00
8 618 228,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	9 191,00
387 820,00			
<b>TOTAL</b>			<b>500 430,00</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 taux plein	8.618.228,00	0,10%	8.618,00



**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."*

L'**ACQUEREUR** ne fait aucune réserve quant à la signature des présentes, par suite ces dernières ne peuvent être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### 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 23 janvier 2019 et certifié à la date du 22 janvier 2019 révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état n'a pas été prorogé.

Un nouvel état hypothécaire a été demandé par le notaire soussigné .

### Nantissement – Convention de séquestre

De convention expresse, la somme de HUIT MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-HUIT EUROS (8.618.228,00 EUR) provenant du prix de la vente est affectée en nantissement au profit de l'**ACQUEREUR**, à la garantie du rapport d'un état hypothécaire urgent hors formalité ne révélant aucune inscription ou empêchement quelconque et à la garantie encore de l'apurement de la situation hypothécaire, le cas échéant.

Cette somme est remise à Maître Patrice MEULEMAN, notaire soussigné, tiers convenu, intervenant aux présentes qui en est constitué séquestre et qui accepte.

Le tiers convenu aura pour mission de conserver les fonds dans tous les cas jusqu'à la réception d'un renseignement hypothécaire en cours de validité.

Il agira comme il est dit ci-après dans les différentes hypothèses qui vont être envisagées :

1) Si le renseignement hypothécaire requis du chef du **VENDEUR** et, s'il y a lieu, de tous anciens propriétaires que besoin sera, ne révèle sur les trente dernières années aucune publication ou inscription quelconque susceptible de remettre en cause le caractère incommutable de la présente vente ou, plus généralement, de porter atteinte au droit de propriété de l'**ACQUEREUR**, le tiers convenu remettra les fonds séquestrés au **VENDEUR**, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

2) S'il existe des inscriptions ou autres empêchements et que les titulaires des droits inscrits ou publiés acceptent d'en donner mainlevée, le tiers convenu remettra les fonds aux créanciers inscrits ou aux titulaires des droits publiés, étant investi, dès à présent, par le **VENDEUR** d'un mandat irrévocable d'effectuer ces paiements.

Cette remise aura lieu hors la présence et sans concours du **VENDEUR** ou de l'**ACQUEREUR** contre la signature des mainlevées ou des actes qui auront pour effet de libérer l'immeuble. S'il subsiste un surplus de la somme, le tiers convenu le remettra au **VENDEUR** hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

3) S'il existe des inscriptions ou empêchements et que les créanciers inscrits ou titulaires des droits publiés n'acceptent pas de donner mainlevée ou de se désister, les fonds constitués en gage seront attribués à l'**ACQUEREUR** en exécution de son nantissement, et ce, à seul fin de permettre l'apurement de la situation hypothécaire par l'accomplissement des formalités de purge auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu.

Les fonds ainsi séquestrés seront alors de plein droit nantis au profit du **VENDEUR** à la garantie de l'exécution desdites formalités.

Ils resteront entre les mains du tiers convenu à qui l'**ACQUEREUR** confère, dès à présent, mandat irrévocable d'en effectuer la consignation et de procéder à la suite aux formalités de purge.

Le tiers convenu accepte les missions qui lui ont été ci-dessus confiées.

### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, 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 .

Il a été indiqué dans l'acte d'acquisition de Monsieur et Madame TORPILLE/LUGIERY en date du 21 novembre 1989, sus-indiqué en première partie du présent acte , au paragraphe « EFFET RELATIF » , concernant les servitudes , ce qui suit littéralement retranscrit , savoir :

[...]

« ...

- CONSTITUTION DE SERVITUDES -

Madame Andrée BEAUSITE et Madame Aurélie CARISTAN, constituent par ces présentes au profit de la parcelle présentement vendue, cadastrée section AR, n°3, une servitude de passage réelle et perpétuelle grevant la parcelle commune de MACOURIA, cadastrée, section AL, n°76, lieudit "Savane Maillard" pour soixante deux hectares quarante huit ares trente huit centiares.

Cette servitude devant permettre le passage avec tous véhicules et tous engins, s'exercera sur une bande de huit mètres de large à la limite Nord-Ouest de la parcelle cadastrée section AL, n°76 et sur toute la longueur de cette parcelle, de façon à donner à la parcelle cadastrée section AE, n°3, un accès à la route Cayenne Kourou. L'assiette de cette servitude est figurée sous teinte rouge (et non l'échelle) sur le plan ci-annexé.

Cette constitution de servitude est consentie par le VENDEUR et acceptée par l'ACQ PTT, moyennant une indemnité de Deux mille cent soixante francs, que l'ACQUEREUR a payé comptant au vendeur à l'instant même par la comptabilité de l'Office Notarial.

Le Vendeur lui en consent bonne et valable quittance.

... »

[...]

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation, vouloir en faire son affaire personnelle, et s'interdire tous recours à ce sujet contre le VENDEUR et le notaire soussigné.

#### 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 (pour l'immeuble objet du présent acte, ainsi que pour deux autres immeubles non vendus aux présentes) le 19 janvier 2018, sous le numéro CUA 973 305 18 10006.

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.

Il résulte notamment dudit certificat d'urbanisme, ce qui suit, retranscrit par extrait, savoir :

[...]

« ...

**Article 2:** *Le terrain est soumis aux dispositions d'urbanisme et zonages suivants:*

**La zone Aa,** *correspond à des zones enclavées et non équipées pour les activités d'intérêts générales, services publics ou intérêt collectif.*

*Toute demande d'autorisation fera l'objet d'une consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*

*(CDPENAF).*

**Article 3 :** *Le terrain est grevé des servitudes suivantes :*

- Plan de prévention des Risques d'Inondation de la commune de MACOURIA approuvé par arrêté préfectoral n° 1143 du 09/07/2002, modifié le 22/04/2013.

- Les parcelles AM-36 et AM-23 sont partiellement concernées par l'aléa faible et de la zone à protéger du PPRI (Mai= 3,6m NGG).

- La parcelle AR-595 est partiellement concernée par la zone de précaution, de l'aléa faible et de la zone à protéger du PPRI (Mai=3,6m NGG).

**Les parcelles sont grevées d'un emplacement public réservé pour la voie de desserte, (Soula, Farnous, Maillard) Emprise n°9 de 25m**

**Article 4 :** Droit de préemption affecté au dossier :

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

Avant toute mutation du terrain ou de bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION: nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

.... »  
[...]

Ledit certificat d'urbanisme n'étant plus en cours de validité, le notaire en a redemandé un nouveau auprès de la mairie de la ville de MACOURIA.

#### **ZONE A – RÉGLEMENTATION**

L'immeuble se trouve en zone Aa

Cette zone correspond à des zones enclavées et non équipées pour les activités d'intérêts générales, services publics ou intérêt collectif.

Le notaire soussigné avertit l'**ACQUEREUR**, qui déclare en avoir connaissance dès avant les présentes, que les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles, en conséquence seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais l'**ACQUEREUR** peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du bien.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

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 compromet pas la qualité paysagère du site.

L'**ACQUEREUR** dispense le notaire soussigné de rapporter les dispositions actuelles relatives à la zone A.

### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

Le certificat d'urbanisme révèle l'existence d'un emplacement réservé.

Le plan annexé précise la localisation de cet emplacement Emprise N° 9 d'une longueur de vingt cinq mètres (25 m) .

Cet emplacement a été constitué aux termes du plan local d'urbanisme pour la voie de desserte (Soula, Farnous, Maillard).

Toute construction est interdite à l'endroit de cet emplacement.

Autour de cet emplacement, toute construction future devra réserver une certaine distance.

Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquiescer cet emplacement.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

### **AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Les autorisations administratives purgées de tous recours et retrait nécessaires à la construction et à l'exploitation de la centrale en ce compris un permis de construire et une autorisation d'exploiter au titre des ICPE, ont été obtenus par l'ACQUEREUR, le

### **CONTRAT D'ACHAT DE L'ENERGIE PAR EDF**

L'ACQUEREUR a obtenu d'EDF, une proposition technique et financière de raccordement , le

### **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 certificat d'urbanisme ci-dessus indiqué.

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

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble non situé dans une zone où s'applique le droit de préemption de la SAFER DE GUYANE.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **Termites**

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 26 février 2003 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

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

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### **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.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

### **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**

L'IMMEUBLE , ci-dessus désigné appartient aux Consorts TORPILLE susnommés, vendeurs au présent acte, par suite des faits et actes ci-après relatés :

#### **I-Acquisition par Monsieur René TORPILLE pour le compte de la communauté de biens existant entre lui et son épouse Madame Lucette LUGIERY**

Ledit immeuble appartenait à Monsieur et Madame TORPILLE/LUGIERY et dépendait de la communauté de biens existant entre eux, par suite de l'acquisition que Monsieur René TORPILLE, susnommé , un des vendeurs au présent acte , en avait faite , avec d'autres immeubles non vendus aux présentes , pour le compte de la communauté de biens existant entre lui et son épouse Madame Lucette LUGIERY , ci-après plus amplement désignée de :

- Madame André Léone Georgette BEAUSITE, retraitée, demeurant à PARIS (7ème) 53 bis Rue Clerc, divorcée en uniques noces-de Monsieur Maurice Alphonse BERNARD, née à PARIS (14ème) le 19 avril 1921 ;

- Madame Aurélie Léone Frédérique BEAUSITE, retraitée, demeurant à MONTNAGNY (Val d'Oise) 39, Rue Carnot, veuve en uniques noces de Monsieur

Hilarion Joseph André CARISTAN, née à CAYENNE (Guyane Française) le 16 octobre 1914.

Suivant acte reçu par Maître Denis ROZES, notaire associé à PARIS, le 21 novembre 1989, publié à la conservation des hypothèques de CAYENNE le 20 février 1990 et le 19 février 1990, volume 1990P, numéro 222.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix principal de UN MILLION SIX CENT MILLE FRANC (1.600.000,00 Frs) payé comptant et quittancé audit acte.

L'état sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné .

**II-Décès de Madame Lucette TORPILLE née LUGIERY**

Madame Lucette LUGIERY, en son vivant professeur, demeurant à SCHOELCHER (Martinique) Quartier Pierreville Chemin Petit Bois,

Née à LE HAVRE (Seine-Maritime) le 13 Mars 1930.

Epouse en uniques noces de Monsieur René TORPILLE.

De nationalité Française.

Est décédée à SCI-IOELCHER (Martinique) le 18 février 1994 .

Elle n'a laissé aucune disposition de dernières volontés .

Par suite, elle a laissé pour recueillir sa succession :

1/ Son conjoint survivant

Monsieur René François TORPILLE, susnommé , un des vendeurs au présent acte .

Avec qui elle s'était marié à la mairie de PARIS (Paris), le 1<sup>er</sup> décembre 1951, sous le régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Bénéficiaire d'avantages matrimoniaux savoir : Donation entre époux. Acte reçu par Maître Georges SCHIN OUA SIRON, notaire à FORT DE FRANCE (Martinique) le 24 juillet 1980, enregistré.

Usufruitier légal du quart, en vertu de l'article 767 du Code Civil

2/ Et dans l'ordre des descendants sauf les droits de l'époux survivant :

a) Madame Renée Lucette CAPITAINÉ née TORPILLE, susnommée, un des vendeurs au présent acte ;

Sa fille légitime issue de son mariage ;

Héritière à concurrence de la moitié, sous réserve des droits du conjoint survivant.

b) Madame Marinette TORPILLE, susnommé, un des vendeurs au présent acte

Sa fille légitime issue de son mariage.

Héritière à concurrence de la moitié, sous réserve des droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Georges SCHIN-OUA-SIRON, notaire à FORT DE France (Martinique) , le 12 août 1994.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges SCHIN-OUA-SIRON , notaire susnommé, Monsieur René TORPILLE , conjoint survivant a déclaré accepter la donation entre époux sus-énoncée en ce qu' elle porte , conformément à l'article 1094-1 du Code Civil , sur un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit des biens dépendant de ladite succession.

L'attestation immobilière a établie suivant acte reçu par Maître Georges SCHIN-OUA-SIRON , notaire susnommé, le 9 novembre 1994.

Audit acte , l'immeuble objet du présent acte , avec deux autres immeubles non vendus aux présentes, ont été évalués à la somme totale de un million six cents mille Francs (1 600 000,00 Francs).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité de CAYENNE , le 2 mars 1995, volume 1995P numéro 268.

L'état sur cette publication n'a pas été représentée au notaire soussigné.

#### **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.

#### **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.

#### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

### **MÉDIATION**

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

### **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 PIÈCES**

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 : à l'adresse indiquée en tête du présent acte .

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : l'adresse indiquée en tête du présent acte .

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, 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