

JC/KLF/

100024804

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE**

**A CAEN (Calvados), 8 Rue Guillaume le Conquérant, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Claire JOUEN, notaire soussigné associé de la SELARL
dénommée « D&A », titulaire d'un office notarial situé à CAEN (14000), 8
rue Guillaume le Conquérant, identifié sous le numéro CRPCEN 14001,**

**A REÇU LA PRESENTE CESSION GRATUITE DE LOT VOLUME 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

CEDANT

L'établissement public à caractère industriel et commercial
dénommé **INOLYA**, Etablissement public local à caractère industriel ou
commercial, dont le siège est à CAEN (14000), 7 place Maréchal Foch,
identifiée au SIREN sous le numéro 780705703 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Créé par décret de Monsieur le Président de la République Française en date à PARIS du 17 février 1919, publié au Journal Officiel le 22 février 1919, dont une ampliation est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître Marcel PERROTTE, notaire à CAEN (Calvados), les 10 et 12 novembre 1920 et régie par l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007.

Observation étant ici faite :

- Que ledit office a été initialement créé sous la dénomination de "Office Public d'Habitations à bon marché du Calvados", et qu'en vertu de la loi n° 50-854 du 21 juillet 1950, cette dénomination a été purement et simplement supprimée et remplacée par "Office Public d'Habitations à loyer modéré du Calvados".

- Que par décret en date du 14 février 1978, publié au Journal Officiel de la République Française (édition lois et décrets) du 16 février 1978, il a été transformé en "OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DU CALVADOS" dans les conditions prévues au décret n° 73-986 du 22 octobre 1973, modifié par le décret n° 75-30 du 17 janvier 1975.

- Que par ordonnance du 1er février 2007, il a été transformé en Office Public de l'Habitat.

- Qu'en vertu d'une délibération du bureau dudit office en date du 14 novembre 2008, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître Michel DESHAYES, notaire à CAEN (Calvados), le 29 janvier 2009, il a été décidé de remplacer la dénomination de l'office, à compter du 1er janvier 2009, par "CALVADOS HABITAT".

- Et qu'en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Calvados en date du 19 mars 2019, par suite du rapprochement de l'Office public CALVADOS HABITAT et de la société anonyme LOGIPAYS, l'Etablissement public est désormais dénommé INOLYA à compter du 1er avril 2019.

CESSIONNAIRE

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES**, Collectivité territoriale, située dans le département de CALVADOS, dont l'adresse du siège est à ARGENCES (14370), 1 rue Géritot, identifiée sous le numéro SIREN 200065589.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- L'établissement dénommé INOLYA est représentée à l'acte par Monsieur Christophe BUREAU, domicilié professionnellement à CAEN (14000), 7 Place Foch, agissant au nom et en qualité de Directeur Général dudit Office, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Office en date du 2 février 2012 et qu'il a acceptée.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du [● ●] transmise en Préfecture le [● ●] et dont une copie demeure ci-après annexée.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Office en date du 2 février 2012 et qu'il a acceptée.

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES est représentée à l'acte par Monsieur [●●], président de la communauté de communes.

DELIBERATION

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du télétransmise à la Préfecture du CALVADOS le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.
- que le délai de retrait de quatre mois prévu par l'article L 243-3 du Code des relations entre le public et l'administration est expiré et qu'il n'a reçu aucune notification de recours à ce jour.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Le **CEDANT** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées. Il déclare que les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'interdiction ci-dessus relatée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité qu'il représente au titre des frais.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant l'établissement public INOLYA

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Avis de situation au répertoire SIRENE

Concernant la COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES

- Avis de situation au répertoire SIRENE

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**CEDANT**" désigne le ou les cédants, présents ou représentés. En cas de pluralité, les cédants 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 "**CESSIONNAIRE**" désigne le ou les cessionnaires, présents ou représentés. En cas de pluralité, les cessionnaires 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 **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépend le **BIEN**.
- Les mots "**bien**" ou "**bien**" ou "**VOLUME**" désigneront indifféremment le ou les volumes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les volumes et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

EXPOSE

Préalablement à la cession à titre gratuite objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

Aux termes d'une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage en date du 16 janvier 2018, la Communauté de Communes VAL ES DUNES et l'établissement public CALVADOS HABITAT (aux droits duquel se trouve aujourd'hui INOLYA, le **CEDANT**) ont organisé la réalisation d'un ensemble immobilier unique à BELLENGREVILLE, comprenant une maison de services destinée à appartenir à la Communauté de Communes et des logements sociaux destinés à appartenir à CALVADOS HABITAT.

En application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique (dite loi MOP), il a été convenu que CALVADOS HABITAT assurerait la maîtrise d'ouvrage de la totalité de l'opération pour des raisons de cohérence et d'efficacité.

Cette convention stipulait que la Communauté de Communes VAL ES DUNES conserverait la charge financière de la construction de la maison de services lui revenant, en remboursant CALVADOS HABITAT au fur et à mesure de l'avancement des travaux pour les sommes engagées pour son compte.

Par un avenant en date du 1er février 2023 il a été acté la répartition financière définitive de l'opération.

Il a ainsi été établi que la construction de la maison de services revenant au **CESSIONNAIRE** représentait la valeur de SIX CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (621 997,54 €), telle qu'évaluée dans le présent acte.

La présente cession à titre gratuit constitue donc l'aboutissement de cette opération, et a pour objet de régulariser le transfert de propriété de la maison des services, de son maître d'ouvrage délégué (le **CEDANT**) vers son maître d'ouvrage et financeur effectif (le **CESSIONNAIRE**).

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes.

CESSION A TITRE GRATUITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **CEDANT** cède pour sa totalité en pleine propriété au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Immeuble article 1 :

A BELLENGREVILLE (CALVADOS) 14370 Le Bourg et Rue Victor Chautard, dans un ensemble immobilier dénommée « MAISON DES SERVICES » comprenant un bâtiment émergent.

Le bâtiment est édifié sur rez-de-chaussée et deux étages.

Le garage constitue le volume n°1.

Les locaux communs (local vélos, local électrique et dégagement) situés en rez-de-chaussée du bâtiment constituent le volume n°2.

Les logements du bâtiment constituent le volume n°3, comprenant des logements, des caves et des escaliers, une coursive.

La maison des services situés en rez-de-chaussée du bâtiment constitue le volume n°4.

Le VOLUME numéro 1 dont la description est la suivante :

Un volume constitué de la somme des différentes fractions de volume indissociables communiquant entre elles et désignées ci-après. Ce volume est représenté sous la couleur bleue sur les plans et coupes annexées.

Fraction 1.1 :

Cette fraction, située au rez-de-chaussée, sans limitation en tréfonds

et est limitée par le niveau supérieur de la dalle de la terrasse du premier étage du bâtiment (cote NGF 27.93 m). Elle correspond à une partie du garage.

Sa projection forme une base de 17.0 m².

Elle est définie par les points suivants :

N° de POINT	COORD. X	COORD. Y	Z Inférieur	Z Supérieur
9	1465629.86	8219076.04	Tréfonds	27.93
15	1465625.86	8219070.53	Tréfonds	27.93
26	1465628.47	8219068.63	Tréfonds	27.93
17	1465628.02	8219069.67	Tréfonds	27.93
16	1465630.93	8219073.68	Tréfonds	27.93
13	1465631.78	8219073.06	Tréfonds	27.93
12	1465632.53	8219074.10	Tréfonds	27.93

Fraction 1.2 :

Cette fraction, située au rez-de-chaussée, sans limitation en tréfonds et est limitée par le niveau supérieur de la dalle du premier étage du bâtiment (cote NGF 27.95 m). Elle correspond à une partie du garage.

Sa projection forme une base de 5.5 m².

Elle est définie par les points suivants :

N° de POINT	COORD. X	COORD. Y	Z Inférieur	Z Supérieur
13	1465631.78	8219073.06	Tréfonds	27.95
16	1465630.93	8219073.68	Tréfonds	27.95
17	1465628.02	8219069.67	Tréfonds	27.95
14	1465628.50	8219068.56	Tréfonds	27.95

Le VOLUME numéro 4 dont la description est la suivante :

Un volume constitué de la somme des différentes fractions de volume indissociables communiquant entre elles et désignées ci-après. Ce volume est représenté sous la couleur violette sur les plans et coupes annexées.

Fraction 4.1 :

Cette fraction, située au rez-de-chaussée, sans limitation en tréfonds et est limitée par le niveau supérieur de la dalle du plancher du premier étage du bâtiment (cote NGF 27.95 m). Elle correspond à une partie de la maison des services.

Sa projection forme une base de 171.5 m².

Elle est définie par les points suivants :

N° de POINT	COORD. X	COORD. Y	Z Inférieur	Z Supérieur
31	1465640.78	8219066.53	Tréfonds	27.95
36	1465635.71	8219059.55	Tréfonds	27.95
35	1465651.74	8219047.91	Tréfonds	27.95
34	1465654.21	8219047.48	Tréfonds	27.95
33	1465655.95	8219049.87	Tréfonds	27.95
32	1465652.41	8219058.08	Tréfonds	27.95

Fraction 4.2 :

Cette fraction, située au rez-de-chaussée, sans limitation en tréfonds et est limitée par le niveau supérieur de la dalle de la coursive du premier étage du bâtiment (cote NGF 27.93 m). Elle correspond à une partie de la maison des services.

Sa projection forme une base de 75.5 m².

Elle est définie par les points suivants :

N° de POINT	COORD. X	COORD. Y	Z Inférieur	Z Supérieur
29	1465642.41	8219068.78	Tréfonds	27.93
31	1465640.78	8219066.53	Tréfonds	27.93
32	1465652.41	8219058.08	Tréfonds	27.93
33	1465655.95	8219049.87	Tréfonds	27.93
34	1465654.21	8219047.48	Tréfonds	27.93
37	1465657.48	8219046.91	Tréfonds	27.93
38	1465658.37	8219051.28	Tréfonds	27.93
39	1465654.66	8219059.88	Tréfonds	27.93

Fraction 4.3 :

Cette fraction, située au rez-de-chaussée, sans limitation en tréfonds et est limitée par la sous-face de la dalle du balcon du premier étage du bâtiment (cote NGF 27.78 m). Elle correspond au jardin de la maison des services.

Sa projection forme une base de 149.4 m².

Elle est définie par les points suivants :

N° de POINT	COORD. X	COORD. Y	Z Inférieur	Z Supérieur
36	1465635.71	8219059.55	Tréfonds	27.78
30	1465633.33	8219056.26	Tréfonds	27.78
5	1465638.61	8219052.42	Tréfonds	27.78
4	1465636.81	8219046.43	Tréfonds	27.78
3	1465656.86	8219042.96	Tréfonds	27.78
41	1465657.60	8219046.89	Tréfonds	27.78
35	1465651.74	8219047.91	Tréfonds	27.78

Fraction 4.4 :

Cette fraction, située au rez-de-chaussée, sans limitation en tréfonds et est limitée par le haut du garde-corps de la coursive du premier étage du bâtiment (cote NGF 28.96 m). Elle correspond à une partie du bardage métallique.

Sa projection forme une base de 2.0 m².

Elle est définie par les points suivants :

N° de POINT	COORD. X	COORD. Y	Z Inférieur	Z Supérieur
40	1465640.11	8219070.52	Tréfonds	28.96
28	1465640.08	8219070.47	Tréfonds	28.96
29	1465642.41	8219068.78	Tréfonds	28.96
39	1465654.66	8219059.88	Tréfonds	28.96
38	1465658.37	8219051.28	Tréfonds	28.96
37	1465657.48	8219046.91	Tréfonds	28.96
41	1465657.60	8219046.89	Tréfonds	28.96
2	1465658.43	8219051.29	Tréfonds	28.96
1	1465654.71	8219059.92	Tréfonds	28.96

Fraction 4.5 :

Cette fraction, située au rez-de-chaussée, sans limitation en tréfonds et est limitée par le haut du garde-corps de l'escalier desservant le premier étage (cote NGF entre 25.58 m et 28.96m). Elle correspond à une partie du bardage métallique.

Sa projection forme une base de 0.4 m².

Elle est définie par les points suivants :

N° de POINT	COORD. X	COORD. Y	Z Inférieur	Z Supérieur
11	1465635.23	8219074.07	Tréfonds	25.58
27	1465635.19	8219074.02	Tréfonds	25.58
28	1465640.08	8219070.47	Tréfonds	28.96
40	1465640.11	8219070.52	Tréfonds	28.96

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	361	4B ROUTE DE PARIS	00 ha 03 a 43 ca
B	369	4 ROUTE DE PARIS	00 ha 02 a 45 ca

Total surface : 00 ha 05 a 88 ca

Etant ici précisé que ledit lot volume numéro 4 constitue la maison des services laquelle se décompose en ***

Tel que le **BIEN** existe, sans aucune exception, ni réserve, avec tous les ouvrages pouvant exister dans chaque fraction de volume, et le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements.

Immeuble article 2 :

A BELLENGREVILLE (CALVADOS) 14370 Le Bourg et Rue Victor Chautard.

Trois emplacements de stationnement.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	375	4 ROUTE DE PARIS	00 ha 00 a 13 ca
B	376	4 ROUTE DE PARIS	00 ha 00 a 12 ca
B	377	4 ROUTE DE PARIS	00 ha 00 a 03 ca
B	387	2 ROUTE DE PARIS	00 ha 00 a 14 ca

Total surface : 00 ha 00 a 42 ca

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

PLANS

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Claire JOUEN notaire à CAEN le , en cours de publication au service de la publicité foncière DU CALVADOS.

Aux termes de cet acte il a été procédé à une division tridimensionnelle en QUATRE (4) volumes, délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise des parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **CEDANT** déclare que le **BIEN** est à usage de maison des services.
Le **CESSIONNAIRE** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Transmission universelle de patrimoine suivant acte reçu par Maître François LEMAIRE notaire à CAEN le 8 janvier 2019, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 15 janvier 2019, volume 2019P, numéro 490.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire JOUEN notaire à CAEN le 6 octobre 2020, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 14 octobre 2020, volume 2020P, numéro 8139.

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 le **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

LE **CESSIONNAIRE** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** cédés étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **CEDANT** le déclare et que le **CESSIONNAIRE** a pu le constater en les visitant.

EVALUATION

Pour la perception des frais, la valeur vénale est fixé d'un commun accord entre les parties à SIX CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (621 997,54 €).

MODALITES DE LA CESSION

La cession est consentie **A TITRE GRATUIT ET SANS INTENTION LIBERALE**, d'un commun accord entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière DU CALVADOS.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Transmission universelle de patrimoine suivant acte reçu par Maître François LEMAIRE, notaire à CAEN le 8 janvier 2019 pour une valeur avec d'autres biens de quatre-vingt-treize millions huit cent soixante-huit mille huit cent quatre-vingts euros (93 868 880,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 1, le 15 janvier 2019 volume 2019P, numéro 490.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire JOUEN, notaire à CAEN le 6 octobre 2020 pour une valeur avec d'autres biens de un euro (1,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 1, le 14 octobre 2020 volume 2020P, numéro 8139.

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Le **CEDANT** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

Avis du directeur des services fiscaux

Concernant le CEDANT :

Aux termes des dispositions de l'article L 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, « *L'avis de l'autorité compétente de l'Etat est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et de celles intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application du même article L. 481-1.* »

Les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'État délivré à la date du ***.

Cet avis est annexé.

Concernant LE CESSIONNAIRE :

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du .

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

Compte tenu de la qualité du **CESSIONNAIRE**, la cession à titre gratuit, exclusive de toute intention libérale, est exonérée de droits de mutation aux termes des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : SIX CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (621 997,54 €).

DROITS

		<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i> <i>départementale</i>	x 0,00 % =	0,00

621 997,54				
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l’article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé préalablement par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant-contrat conclu entre elles.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **CEDANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **CESSIONNAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **CESSIONNAIRE** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **CEDANT** 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 le **CESSIONNAIRE**.

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

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

SERVITUDES

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

Le **CEDANT** 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 DE LA VOLUMETRIE

LE CESSIONNAIRE prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **CEDANT** 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 **CEDANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le CESSIONNAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le CESSIONNAIRE, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **CEDANT**.

Toutefois, le **CEDANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

LE CESSIONNAIRE est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **CEDANT** et le CESSIONNAIRE prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

LE CESSIONNAIRE règlera à première demande au **CEDANT**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **CEDANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **CEDANT** déclare qu'une convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L. a été conclue le _____ et qu'elle n'a été dénoncée par aucune des parties contractantes.

Une copie de ladite convention demeure ci-après annexée.

Le CEDANT déclare que ladite convention ne concerne pas le bien objet des présentes.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

LE CESSIONNAIRE fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **CEDANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **CEDANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

LE CESSIONNAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant

le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **CEDANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **CEDANT** 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 sous le numéro CUa 014 057 25 A029, le 9 octobre 2025.

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

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

Les parties :

- S’obligent à faire leur affaire personnelle de l’exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l’étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu’elles n’ont jamais fait de l’obtention d’un certificat d’urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d’exécuter des travaux nécessitant l’obtention préalable d’un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'immeuble entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L211-4,c, du Code de l'urbanisme s'agissant

d'un immeuble dont la construction a été achevée depuis moins de quatre ans.

En outre, l'immeuble n'est pas situé dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation d'un bien de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L211-4, dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBIER dont dépend le lot volume objet de la présente vente, a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de BELLENGREVILLE le ***.

Ce permis de construire autorisant *** a été accordé par Monsieur le Maire de BELLENGREVILLE le 16 juillet 2019 sous le numéro PC 014 057 19 R0001.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

Le CEDANT déclare que ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi constaté aux termes de 3 procès-verbaux de constat établi par acte extrait-judiciaire de Maître ***, commissaire de justice à *** attestant l'affichage sur le terrain.

En outre, une attestation délivrée par la Mairie de BELLENGREVILLE le *** certifiant que le permis de construire a été affiché en Mairie et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait demeure ci-après annexée.

Une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de CAEN le *** certifie l'absence de recours contre le permis de construire.

Une déclaration d'ouverture de chantier dont une copie demeure ci-après annexée a été déposée le *** déclarant l'ouverture du chantier le ***.

La réception des travaux a été réalisée le ***, la copie du procès-verbal de réception des travaux est annexée.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été déposée à la Mairie de BELLENGREVILLE le *** attestant l'achèvement des travaux à la date du ***.

Une attestation de non-contestation à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux rendu par la mairie de BELLENGREVILLE en date du *** demeure ci-après annexée.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, il a été souscrit une assurance "dommages-ouvrage" auprès de la compagnie , par contrat numéro , avec date d'effet du , ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le , annexée.

Conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, une assurance responsabilité décennale a été souscrite auprès de la Compagnie , par contrat numéro , avec date d'effet du , par contrat de "responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs C.N.R".

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Une copie des contrats d'assurances susvisés et la justification du paiement des primes correspondantes demeure ci-après annexée.

LE CESSIONNAIRE reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le **CEDANT** subroge purement et simplement le CESSIONNAIRE dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans

Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le CEDANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **CEDANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à le **CESSIONNAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **CEDANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il doit être intégré au dossier de diagnostics techniques, annexé à l'avant-contrat, ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Il a pour objet de repérer :

- les matériaux et produits de la liste A (dits matériaux friables tels que les flocages, calorifugeages et faux plafonds),
- et les matériaux et produits de la liste B (dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur tels que les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée etc.) de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Des recommandations sont préconisées au propriétaire dans ce rapport en fonction du résultat du repérage et de l'état de conservation des éléments contenant de l'amiante.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Un diagnostic établi par _____ le _____, est annexé.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

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

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

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

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

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

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

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** 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 DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (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 (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée à l'état des risques et pollutions.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **CEDANT** est devenu propriétaire du **BIEN** par suite des faits et actes suivants :

A) Les parcelles :

1°/ S'agissant de la parcelle cadastrée section B numéro 361

a) Du chef du REQUETANT

Originellement, ladite parcelle alors cadastrée avant division section B numéro 344 appartenait au REQUERANT par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

La COMMUNE DE BELLENGREVILLE, Commune, personne morale de droit public située dans le département du Calvados, dont l'adresse est à BELLENGREVILLE (14370), rue Léonard Gilles, identifiée au SIREN sous le numéro 211400577.

Suivant acte reçu par Maître Claire JOUEN, notaire à CAEN le 6 octobre 2020.

Moyennant le prix de UN EURO (1,00 EUR) symbolique.

Etant ici précisé qu'aux termes de cet acte, le représentant de la commune a déclaré que cette parcelle n'était pas affectée à l'usage du public ou d'un service public et qu'en conséquence, elle faisait partie du domaine privé de la commune.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 14 octobre 2020 volume 2020 P numéro 8139.

b) Du chef de la commune de BELLENGREVILLE

Le BIEN appartenait à la Commune de BELLENGREVILLE pour l'avoir acquis, avec d'autres biens, de :

Madame Marie Thérèse Yolande Marvier CARLIER, institutrice honoraire, demeurant à BAVENT (Calvados), divorcée non remariée de Monsieur Jean Marie JONCHERET, née à ALENCON (Orne), le 13 novembre 1894.

Suivant acte reçu par Maître Alfred ROUILLARD notaire à ARGENCES (Calvados) le 2 septembre 1968.

Moyennant pour tout prix l'édification par la Commune de BELLENGREVILLE d'une clôture en poteaux ciments et grillage, entre la parcelle de terrain objet de la vente et le surplus de la propriété restant appartenir à la venderesse, soit sur une longueur de 23,40 mètres.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 14 octobre 1968, volume 2833, numéro 2.

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

2°/ S'agissant de la parcelle cadastrée section B numéro 369

a) Du chef du REQUETANT

Originellement, ladite parcelle alors cadastrée avant division section B numéro 247 appartenait au REQUERANT par suite de la transmission universelle de patrimoine de

La société dénommée LOGIPAYS - SOCIÉTÉ ANONYME D'HLM DU CALVADOS, Société anonyme au capital de 38.500,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), Les Rives de L'Orne 19, rue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 613820653 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN, dissoute aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 9 novembre 2018.

Au profit du REQUERANT alors dénommée CALVADOS HABITAT

Suivant acte reçu par Maître François LEMAIRE, notaire à CAEN le 18 janvier 2019.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 15 janvier 2019 volume 2019P numéro 490.

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

Etant ici rappelé que la parcelle section B numéro 247 a fait l'objet d'une division en les parcelles cadastrées sections B numéros 348 à 350 aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 17 juillet 2020 publié au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 22 juillet 2020 volume 2020P numéro 5572.

b) Du chef de la société LOGIPAYS – SOCIETE ANONYME D'HLM DU CALVADOS

Le BIEN appartenait à la société LOGIPAYS – SOCIETE ANONYME D'HLM DU CALVADOS pour l'avoir acquis avec d'autres parcelles de

La commune de BELLENGREVILLE, susdésignée.

Suivant acte reçu par Maître Michel DESHAYES, alors notaire à CAEN le 14 octobre 1992.

Ladite acquisition ayant été faite à titre gratuit dans le cadre de la participation de la commune de BELLENGREVILLE au financement d'une l'opération de construction devant être réalisée par la société LOGIPAYS – SOCIETE ANONYME D'HLM DU CALVADOS.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 25 novembre 1992 volume 1992P numéro 6833.

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

B) Les constructions :

Pour les avoir fait édifier suivant l'autorisation d'urbanisme ci-dessus mentionné sans avoir consenti de privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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 **CEDANT** déclare avoir porté à la connaissance de le **CESSIONNAIRE** 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **CEDANT** 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 le **CESSIONNAIRE**.

Pareillement, le **CESSIONNAIRE** 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 **CEDANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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

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

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MEDIATION

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

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à le CESSIONNAIRE qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à le CESSIONNAIRE devront s'effectuer en l'Hôtel de Ville.

La correspondance auprès du **CEDANT** s'effectuera en son siège social mentionné 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 - PUBLICITE FONCIERE

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 collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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 en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.