

100653602

MLJ/MIC/

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

A CALLAC DE BRETAGNE (Côtes d'Armor), en l'Etude du notaire ci-après nommé,

Maître Marine LE JEUNE soussignée, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « LES NOTAIRES DU POHER », titulaire d'un Office Notarial à CALLAC (22), Z.A. de Kerguiniou, identifié sous le numéro CRPCEN 22072,

A RECU LA PRESENTE 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

- PROPRIETAIRE -

Monsieur Matthew James **BENNETT**, demeurant à LE FAOUE (56320) 14 Kerdaouscouet.

Né à STEVENAGE (ROYAUME-UNI) le 18 septembre 1963.

Divorcé de Madame Lara Mai **McLAREN** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de LORIENT (56100) le 8 juin 2016, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Britannique.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- ACQUEREUR -

Monsieur Nicolas **CICHOCKI**, Professeur SVT , époux de Madame Cendrella **LEPLEUX**, demeurant à MARBOZ (01851) 2390 route de Foissiat .

Né à LENS (62300) le 8 décembre 1984.

Marié à la mairie de LIBERCOURT (62820) le 11 mars 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Matthieu LE GENTIL , notaire à CARVIN (62220), le 31 octobre 2016.

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

De nationalité Française .

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Nicolas CICHOCKI acquiert la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

Le mandataire-judiciaire est : Maître Erwan FLATRES, mandataire judiciaire, SELARL MJ OUEST, 2 rue Joseph Duplex, 56323 LORIENT CEDEX.

Maître FLATRES est ici non présent mais représenté à l'acte par Monsieur Mickaël CADIOU, clerc de notaire de l'étude de Maître Marine LE JEUNE, notaire à CALLAC, en vertu d'une procuration sous seing privée en date à LORIENT du 10 juillet 2025, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

- Monsieur Nicolas CICHOCKI est non présent à l'acte mais représenté par Monsieur Louis Marie GUE, clerc de notaire de l'étude de Maître Marine LE JEUNE, en vertu d'une procuration sous seing privée en date à MARBOZ, du 31 mai 2025, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

EXPOSE

DISPENSE DE PURGE AMIABLE

Le **BIEN** est grevé des inscriptions suivantes tel qu'il résulte de l'état hypothécaire visé en partie développée de l'acte :

- Inscription de d'hypothèque légale prise par le centre des finances publiques GOURIN LE FAOUET le 29 novembre 2017, inscrite au service de la publicité foncière de LORIENT, le 29 novembre 2017, volume 2017V, numéro 2092, pour un montant en principal de 2.250,00€.

- Inscription de d'hypothèque légale prise par le centre des finances publiques GOURIN LE FAOUET le 9 avril 2018, inscrite au service de la publicité foncière de LORIENT, le 9 avril 2018, volume 2018V, numéro 630 pour un montant en principal de 831,00€

LIQUIDATION JUDICIAIRE DU PROPRIETAIRE

Aux termes d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de LORIENT le 1er juillet 2005 a été ouvert le redressement judiciaire du propriétaire sus-dénommé.

Le propriétaire sus-dénommé du **BIEN** a été mis ensuite en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de LORIENT le 17 février 2006 dont une copie est annexée. Ce jugement a nommé Monsieur WEICKERT juge-commissaire de cette liquidation et nommé le liquidateur judiciaire intervenant aux présentes.

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

En conséquence, intervient aux présentes le liquidateur judiciaire en représentation du **VENDEUR**.

INTERVENTION DU MANDATAIRE-JUDICIAIRE-VENDEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu et a comparu Maître Erwan FLATRES, agissant aux présentes en qualité de Mandataire-Judiciaire de la liquidation judiciaire du propriétaire du BIEN dont il s'agit qu'en qualité de VENDEUR aux présentes dudit BIEN.

Maître Erwan FLATRES ici non présent mais représenté par Monsieur Mickaël CADIOU, clerc de notaire de l'étude de Maître Marine LE JEUNE, notaire à CARHAIX-PLOUGUER, 13 avenue Victor Hugo en vertu d'une procuration sous seing privée demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Agissant aux présentes tant en qualité de liquidateur judiciaire du propriétaire du BIEN qu'en qualité de VENDEUR aux présentes de ce BIEN, spécialement autorisé en vertu d'une ordonnance rendue le 5 mars 2024 par Monsieur CUEFF, président du tribunal commerce de LORIENT, juge-commissaire de cette liquidation, dont une copie est annexée.

Cette ordonnance n'est frappée d'aucune opposition ainsi qu'il résulte du certificat de non-opposition délivré par le tribunal de commerce de LORIENT le 27 mai 2025, annexé.

Aucune insaisissabilité légale de la résidence principale telle posée par le premier alinéa de l'article L 526-1 du Code de commerce, ou constituée et régulièrement publiée en vertu du second alinéa de cet article, ne peut être opposée aux présentes, le BIEN n'étant soumis ni à l'une ni à l'autre, ainsi qu'il en est justifié.

CAPACITE DES PARTIES

LE PROPRIETAIRE ET LE LIQUIDATEUR JUDICIAIRE-VENDEUR

Le propriétaire sus-dénommé ayant été mis en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de LORIENT le 17 février 2006, comme il est dit ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, il se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens. En conséquence, le mandataire judiciaire nommé à la liquidation est spécialement autorisé à vendre aux présentes en vertu de l'ordonnance susvisée.

L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes, et il déclare notamment :

- Que son identité indiquée en tête des présentes est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.

- Qu'il n'est concerné par aucune mesure pouvant atteindre sa faculté de contracter aux présentes.
- Qu'il n'est pas, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

TERMINOLOGIE

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

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A GOURIN (MORBIHAN) 56110 Pard er laine.

Une parcelle boisée.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
XE	15	pard er laine	00 ha 96 a 38 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Du chef de la communauté BENNETT / MC LAREN

Acquisition suivant acte reçu par Maître LE DEAUT notaire à GOURIN le 13 octobre 2003 , publié au service de la publicité foncière de LORIENT 3 le 5 novembre 2003, volume 2003P, numéro 3857.

Partage de communauté suivant acte reçu par Maître LE LEUR notaire à GOURIN le 4 avril 2016 , publié au service de la publicité foncière de LORIENT 3 le 14 avril 2016, volume 2016P, numéro 1041.

dépôt de jugement de divorce suivant acte reçu par Maître LE LEUR notaire à GOURIN le 11 juillet 2016, publié au service de la publicité foncière de LORIENT 3 le 4 août 2016, volume 2016P, numéro 2256.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR)**,

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le mandataire-judiciaire le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

REMISE DU PRIX

L'alinéa 3 de l'article R 643-3 du Code de commerce dispose qu'en cas de vente de gré à gré, le notaire chargé de la vente remet le prix, dès sa perception, au liquidateur.

Toutefois si le bien est en copropriété, le notaire devra attendre l'expiration du délai d'opposition du syndicat des copropriétaires. A défaut d'opposition, les fonds seront remis sans délai. Si opposition, le reliquat des fonds sera remis au liquidateur et l'opposition lui sera transmise. Le montant de l'opposition sera consigné à la caisse des dépôts et consignations avec indication au liquidateur qu'il pourra appréhender ces fonds sur le fondement de l'article R 662-14 du Code de commerce.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de LORIENT 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Monsieur Matthew BENNETT

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître LE DEAUT, notaire à GOURIN le 13 octobre 2003 pour une valeur de soixante-huit mille six cent deux euros et soixante-deux centimes (68 602,62 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LORIENT 3, le 5 novembre 2003 volume 2003P, numéro 3857.

Partage de communauté suivant acte reçu par Maître LE LEUR, notaire à GOURIN le 4 avril 2016 pour une valeur de quarante mille euros (40 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LORIENT 3, le 14 avril 2016 volume 2016P, numéro 1041.

dépôt de jugement de divorce suivant acte reçu par Maître LE LEUR, notaire à GOURIN le 11 juillet 2016 pour une valeur de quarante mille euros (40 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LORIENT 3, le 4 août 2016 volume 2016P, numéro 2256.

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

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LORIENT et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II a du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	5,00 %	=	100,00
2 000,00				
<i>Taxe communale</i>				
2 000,00	x	1,20 %	=	24,00
<i>Frais d'assiette</i>				
100,00	x	2,37 %	=	2,00
TOTAL				126,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle minimale	2 000,00	0,10%	15 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

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, l'ordonnance susvisée devenue définitive rendant impossible la rétractation de son consentement par l'auteur de l'offre, en l'espèce l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Compte tenu de la procédure de purge effectuée, l'**ACQUEREUR** est garanti contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le mandataire-judiciaire s'oblige à régler les créanciers inscrits et à rapporter les certificats de radiation de leurs inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**. Il procèdera à la distribution du prix de vente conformément aux dispositions des articles R 643-3 à R 643-15 du Code de commerce.

Le tout sauf à tenir compte le cas échéant des dispositions du quatrième alinéa de l'article L 642-12 du Code de commerce.

Le quatrième alinéa de l'article L 642-12 du Code de commerce dispose, pour les procédures ayant débuté à compter du 1er octobre 2021, que :

"La charge des sûretés réelles spéciales, garantissant le remboursement d'un crédit consenti à l'entreprise pour lui permettre le financement d'un bien sur lequel portent ces sûretés est transmise au cessionnaire. Celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier, qui a régulièrement déclaré sa créance dans les délais prévus à l'article L. 622-24, les échéances convenues avec lui et qui restent dues à compter du transfert de la propriété ou, en cas de location-gérance, de la jouissance du bien sur lequel porte la garantie. Le débiteur est libéré de ces échéances. Il peut être dérogé aux dispositions du présent alinéa par accord entre le cessionnaire et les créanciers titulaires des sûretés".

Pour les procédures en cours au 1er octobre 2021 il n'était pas inscrit dans ce texte que la créance devait être préalablement régulièrement déclarée et que le débiteur était libéré.

Un état hypothécaire obtenu à la date du dernier arrêté d'enregistrement, révèle :

- Inscription de d'hypothèque légale prise par le centre des finances publiques GOURIN LE FAOUET le 29 novembre 2017, inscrite au service de la publicité foncière de LORIENT, le 29 novembre 2017, volume 2017V, numéro 2092, pour un montant en principal de 2.250,00€ .

- Inscription de d'hypothèque légale prise par le centre des finances publiques GOURIN LE FAOUET le 9 avril 2018, inscrite au service de la publicité foncière de LORIENT, le 9 avril 2018, volume 2018V, numéro 630 pour un montant en principal de 831,00€.

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

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.

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, en son article L 541-1-1, 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.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, 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 des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare que le **PROPRIETAIRE** ne souscrit pas 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.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

1- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 56066 24 M0127, le 17 septembre 2024.

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.

2- Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 17 septembre 2024. Il résulte de cet arrêté que : « *l'alignement de la voie sus mentionnée au droit de la propriété du bénéficiaire est définie par les limites actuelles.* »

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

ZONE N – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve en zone N du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

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

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

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de LA SAFER BRETAGNE, 4 ter rue luzel 22000 SAINT BRIEUC.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 28 août 2024, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, en conséquence son silence vaut renonciation à ce droit.

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

DIAGNOSTICS

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

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, 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 3,

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de niveau 2 (faible).

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Catégorie II : Celui-ci appartient à la catégorie d'importance II comprenant les bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes.

Radon

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone exposition moyenne.
Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

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

Le BIEN appartient en propre à Monsieur Matthew BENNETT

I- au moyen de l'acquisition faite au cours de sa communauté dissoute De bien faisant l'objet des présentes dépend de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre Monsieur et Madame Matthew BENNET pour l'avoir acquis durant ladite communauté et de deniers communs de :

Monsieur Joseph Marie LE NAY, né à PLOUYE (29690) le 15 mars 1949, et Madame Marie Noelle LE MIGNON, née à CARHAIX-PLOUGUER (29270) le 24 décembre 1955, son épouse, demeurant ensemble à GOURIN (56110), 4, rue de Pont Ar Lenn,

Aux ternies d'un acte reçu par Maître Marie-Odetta LE DEAUT, alors Notaire à GOURIN (5-6110), le 13 octobre 2003, dont une copie authentique a été publiée au service des hypothèques de PONTIVY, le 5 novembre 2003, volume 2003P, numéro 3857.

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres biens moyennant le paiement d'un prix de SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT DEUX EUROS ET SIX CENTIMES (68.602,06 FUR), lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LORIENT 3 le 5 novembre 2003, volume 2003P, numéro 3857.

II - et pour lui avoir été attribué, dans le cadre de sa procédure de divorce, aux termes des opérations de liquidation et de partage de communauté faites suivant acte reçu par Maître Caroline LE MEUR notaire à GOURIN, le 4 avril 2016

Ce partage a eu lieu sans soulte à sa charge.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LORIENT 3, le 14 avril 2016, volume 2016P, numéro 1041

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que l'Office Notarial sis à CARHAIX-PLOUGUER (Finistère), 13 Avenue Victor Hugo qui les a mises en rapport est titulaire d'un mandat de vente que lui a donné le mandataire-liquidateur.

En conséquence, il est dû à l'office notarial par l'acquéreur en vertu du mandat, une rémunération s'élevant à CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'office notarial.

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 **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.

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 **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.

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

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

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

POUVOIRS - 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 : cil@notaires.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.

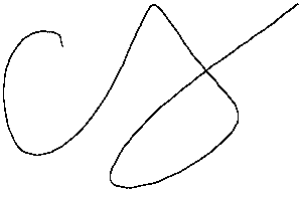
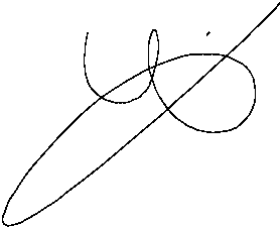
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. CADIOU Mickaël agissant en qualité de représentant a signé à CALLAC le 03 octobre 2025	
M. GUE Louis-Marie agissant en qualité de représentant a signé à CALLAC le 03 octobre 2025	
et le notaire Me LE JEUNE MARINE a signé à CALLAC L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE TROIS OCTOBRE	