Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

26 rue Jullien
61000 ALENCON
www.lesmandataires.com
Standard : 02.33.34.22.77

Liquidation judiciaire :
GAEC DE LA RENAISSANCE

N/Réf : RR n°9449
rr@lesmandataires.com

CESSION D'ACTIF IMMOBILIER

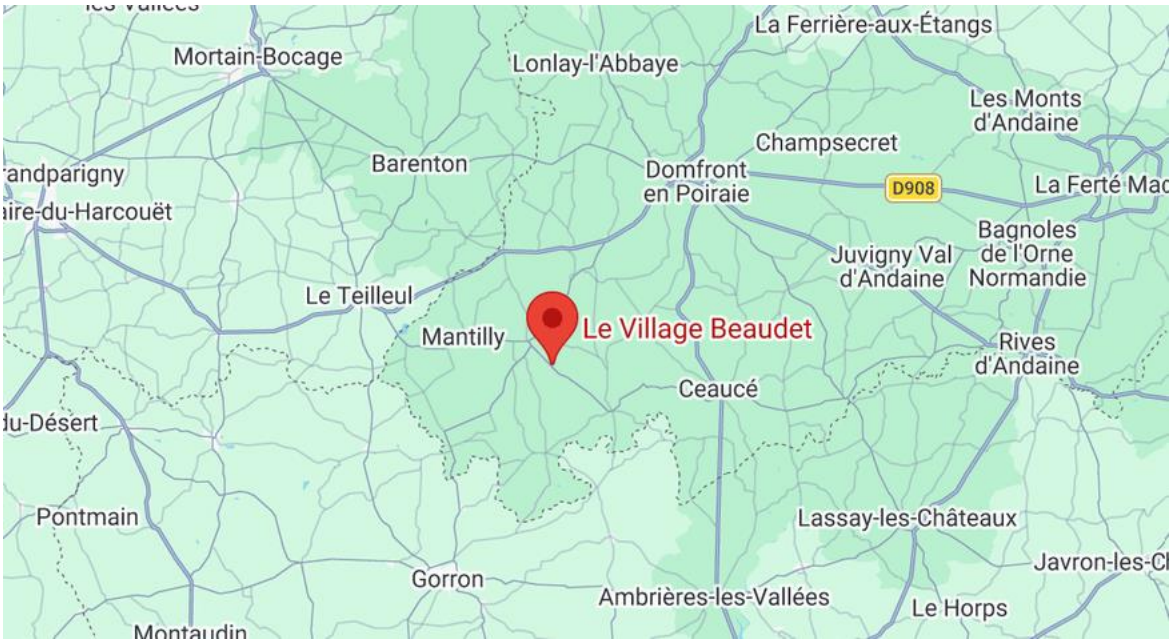
Article L.642-18 du code de commerce

1 Chemin du village Beaudet 61350 SAINT-FRAIMBAULT

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES

Jeudi 7 janvier 2027 à 12h00

Ensemble immobilier à usage agricole



INFORMATION PREALABLE

Le présent document a été établi au vu des éléments et informations reçus à ce jour avec le concours des dirigeants sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du liquidateur judiciaire puisse être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.

Les informations contenues dans ce document seront éventuellement sujettes à actualisation, modification ou complément et n'ont pas pour prétention de rassembler tous les renseignements qu'un candidat acquéreur pourrait désirer recevoir.

Tout candidat intéressé doit réaliser ses investigations afin de former son propre jugement sur les présentes informations et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales liées à la présente opération.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en cours.

Pour être recevable, les offres d'acquisition devront être conformes aux prescriptions du présent cahier des charges.

Il est d'ores et déjà précisé que la liquidation judiciaire missionnera un notaire en vue d'établir les actes de cession qui emporteront le **transfert de propriété**.

Les frais de rédaction des actes de cession et tous les autres frais relatifs à la cession seront à la charge du cessionnaire.

La taxe foncière de l'année en cours sera, comme de coutume, à la charge de chaque propriétaire au prorata.

Aucun mandat de vente n'est confié dans cette affaire aux destinataires du présent cahier des charges. **Aucun affichage sur les lieux n'est autorisé**.

Tout actif à céder est consultable sur le site du Conseil National des Administrateurs judiciaire et Mandataires judiciaire « www.actify.fr » ou sur le site « www.lesmandataires.com ».

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle.

* *
*

PROCEDURE :

Le GAEC DE LA RENAISSANCE est une société au capital social de 1 500 € dont le siège social est situé 1 Chemin du village Beaudet - 61350 SAINT-FRAIMBAULT.

Le GAEC DE LA RENAISSANCE est une société ayant une activité d'élevage de bovins (production laitière) et de porcins.

Par jugement en date du 13 octobre 2026, le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ARGENTAN a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société GAEC DE LA RENAISSANCE.

Ce jugement a désigné Maître Christophe BASSE, SELARL C.BASSE 26 rue Jullien - 61000 ALENCON en qualité de mandataire judiciaire.

Compte tenu de la procédure de liquidation judiciaire sans poursuite d'activité, le liquidateur a engagé les opérations de réalisation des actifs dépendant de la procédure, notamment immobiliers.

BIEN A CEDER :

Un ensemble immobilier à usage agricole comprenant des parcelles de terres, des bâtiments d'exploitation et des équipements agricoles, sis au lieudit « Le Pont Chenu », 61350 SAINT-FRAIMBAULT.

Descriptif :

Il s'agit d'un **ensemble immobilier à usage agricole** comprenant plusieurs bâtiments d'exploitation, édifiés sur des parcelles de terres cadastrées sur la commune de SAINT-FRAIMBAULT, pour une contenance totale d'environ **4ha 32a 41ca**, sous réserve de vérification des références cadastrales et de l'assiette exacte des biens dépendant de la liquidation judiciaire.

Les parcelles identifiées situées sur la commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350) sont les suivantes:

- « Le Pont Chenu » : Section YH, parcelle n° 10 (28 a 40 ca) ;
- « Le Pont Chenu » : Section YH, parcelle n° 117 (3 ha 59 a 29 ca) ;
- « 2 Chemin du Village Beaudet » : Section YH, parcelle n° 140 (6 a 52 ca) ;
- « Le Pont Chenu » : Section YH, parcelle n° 200 (23 a 58 ca) ;
- « Le Pont Chenu » : Section YH, parcelle n° 201 (13 a 19 ca);
- « 2 chemin du Toit Courbe » : Section YH, parcelle n° 198 : (86 ca) ;
- « 2 chemin du Toit Courbe » : Section YH, parcelle n° 199 (57 ca).

Les biens immobiliers comprennent notamment divers bâtiments d'exploitation à usage agricole :

- Partie vaches taries et génisses :
  - Une stabulation de 40 places, avec fumière attenante, sur environ 500 m² ;
  - Une stabulation de 24 places, avec hangar à matériel attenant, sur environ 230 m² ;
  - Un silo béton d'environ 200 m² ;
  - Une aire d'exercice d'environ 450 m² ;
- Partie vaches laitières et jeunes veaux sur 1 880m² couverts en un bloc :
  - une laiterie, une salle de traite, une stabulation laitière de 70 places, un atelier, une nurserie, un hangar à matériel et fourrage, ainsi qu'une fumière ;
  - Des silos béton d'environ 230 m² et 280 m² ;
  - Une fosse à lisier ;
  - Un poulailler désaffecté utilisé pour le stockage du fourrage, d'environ 400 m² ;

- Une porcherie de naissance d'une capacité de 60 truies, sur environ 500 m².

L'ensemble comprend également divers biens mobiliers et équipements agricoles, notamment des installations de salle de traite, des équipements de stabulation et de porcherie, des silos, des chaînes d'alimentation, un groupe électrogène et divers matériels.

Un inventaire en date du 2 novembre 2026 a été établi par le commissaire de justice désigné à l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire. Les actifs ont été inventoriés comme suit :

	Exploitation	Réalisation
MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE	119 040	58 270
VEHICULES EN PROPRIETE	205 000	130 000
STOCK EN PROPRIETE	14 300	8 650
TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION	338 340	196 920

A noter :
L'exploitation comprend également un **immeuble à usage d'habitation**, **appartenant en propre aux dirigeants du GAEC DE LA RENAISSANCE,** et ne dépendant pas, à ce titre, de la procédure de liquidation judiciaire.

Il s'agit d'une maison d'habitation sis 1 chemin du Village Beaudet 61350 SAINT FRAIMBAULT à rénover comprenant :
Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, salon, salle d'eau, wc, chaufferie
Au premier étage : pallier, trois chambres, salle d'eau
Au deuxième étage : un grenier
Garage, cellier et remise attenants à la maison
Diverses dépendances : poulailler, abri bois et grange
Terrain autour
Le tout cadastré section YH n° 67 d'une surface de 30a.

Cette précision est apportée dès lors que l'immeuble à usage d'habitation, bien que n'appartenant pas à l'actif de la liquidation judiciaire, est situé au sein même du corps de ferme et apparaît indissociable, sur le plan pratique, de l'exploitation agricole, rendant difficilement envisageable l'acquisition de la ferme sans cet immeuble, et inversement, celle de l'immeuble d'habitation sans la ferme.
Dans un souci de cohérence et afin de favoriser la recherche d'un acquéreur unique pour l'ensemble, cet immeuble est mentionné au présent cahier des charges, étant toutefois précisé que toute offre portant sur cet immeuble devra être distincte de celle portant sur les actifs dépendant de la liquidation judiciaire et être directement adressée aux dirigeants, propriétaires de ce bien, lesquels demeureront seuls décisionnaires quant à son éventuelle cession.

Situation des baux ruraux :

Il est précisé que des parcelles (environ 70ha) sont exploitées dans le cadre de l'activité du GAEC DE LA RENAISSANCE et font l'objet de baux ruraux conclus personnellement par les dirigeants, en leur qualité de preneurs, lesquels avaient mis les terres concernées à la disposition du GAEC pour les besoins de son exploitation.

Cette mise à disposition n'emporte pas transfert de la qualité de preneur au profit du GAEC, les dirigeants demeurant seuls titulaires des baux concernés.

En conséquence, lesdits baux ne constituent pas des éléments de l'actif de la liquidation judiciaire et ne sont pas compris dans le périmètre des biens présentés à la vente dans le cadre du présent cahier des charges.

Tout candidat acquéreur devra, le cas échéant, faire son affaire personnelle de toute démarche auprès des titulaires des baux et des propriétaires concernés, en vue de déterminer les conditions dans lesquelles il pourrait disposer desdites parcelles pour les besoins de son projet d'exploitation, sans que la présente cession ne puisse emporter aucun droit à cet égard.

Estimation :

L'ensemble immobilier et les équipements agricoles ont été acquis par le GAEC DE LA RENAISSANCE aux termes d'un acte authentique reçu le 27 avril 2026 par Maître Carole MALHERBE, notaire à DOMFRONT-EN-POIRAIE, moyennant un prix global de 235 000 €, se décomposant comme suit :

- 30 000 € au titre des terrains vendus par Monsieur Emmanuel POTTIER ;
- 5 000 € au titre des terrains vendus par Monsieur et Madame POTTIER ;
- 140 000 € au titre des constructions vendues par le GAEC DU BEAUDET ;
- 60 000 € au titre des biens mobiliers et équipements vendus par le GAEC DU BEAUDET.

Cette valeur correspond au prix d'acquisition historique et ne constitue pas une estimation actualisée de la valeur vénale des actifs.

Le liquidateur invite chaque candidat à obtenir l'avis de valeur établi par un professionnel.

Bilan environnemental :

L'état des risques annexé à l'acte authentique comprend un inventaire informatif des installations classées pour la protection de l'environnement recensées dans un rayon de 5 km autour du bien.

Cet inventaire mentionne notamment le GAEC DU BEAUDET, situé au lieudit « Le Village Beaudet » à SAINT-FRAIMBAULT, sans toutefois permettre de déterminer avec certitude la correspondance entre l'établissement répertorié et les biens immobiliers objet de la présente cession, ni de préciser son régime administratif ou son état d'activité.

Les documents actuellement disponibles ne permettent pas de confirmer la situation administrative du site au regard de la réglementation ICPE, ni l'existence éventuelle de prescriptions de cessation d'activité ou de remise en état.

Il appartient aux candidats acquéreurs de prendre connaissance des documents disponibles et de procéder, auprès des services administratifs compétents, aux vérifications complémentaires qu'ils estimeront nécessaires avant la présentation de leur offre.

Il est précisé que l'acquéreur prendra le site en l'état et devra s'engager à faire son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité du site au regard de la réglementation applicable en cours.

Le repreneur devra également s'engager à renoncer à tout recours contre le Liquidateur s'agissant des éventuelles opérations de dépollution et de réhabilitation du site.

Le repreneur devra en outre prendre à sa charge l'élimination des éventuels déchets sur le site.

De manière générale, le candidat repreneur devra déclarer avoir pris connaissance de l'ensemble des informations relatives au site jointes au présent dossier de présentation, pour en avoir été parfaitement informé par le Liquidateur et devra déclarer renoncer à tout recours contre lui.

* *
*

DOCUMENTS ANNEXES

- Acte notarié d'acquisition de l'exploitation agricole en date du 27 avril 2026 et annexes
- Acte notarié d'acquisition de l'immeuble à usage d'habitation (ne dépendant pas de la procédure de liquidation judiciaire du GAEC).
- Inventaire des actifs corporels

Les annexes sont consultables en intégralité sur le site *actify.fr* :
- « Ventes d'actifs »
- « Immeuble / »
- Nom de professionnel : « BASSE »
- Annonce intitulée : « Ensemble immobilier à usage agricole».

CONDITIONS DE LA CESSION

L'offre devra être très précise quant au **périmètre de la reprise des actifs**.

Sous peine d'irrecevabilité, l'offre d'acquisition devra être établie en **cinq exemplaires** (en ce compris les annexes), l'un destiné à Madame le juge-commissaire, le second à Monsieur le Procureur de la République, le troisième au greffe du Tribunal judiciaire d'ARGENTAN, le quatrième à Madame et Monsieur Franck CARPENTIER, dirigeants, et le dernier à moi-même (ce dernier exemplaire devant contenir la garantie financière) et comporter **impérativement :**
- la présentation du candidat repreneur
- les éléments d'actif repris tout ou partie
- le prix d'acquisition à hauteur de l'intégralité du prix offert net vendeur, hors droits, hors frais, hors charges.

[Concernant l'identité de l'acquéreur il convient de transmettre :

* s'il s'agit d'une personne morale :
. les statuts,
. l'extrait K bis (de moins de trois mois),
. le dernier bilan,
. l'état des inscriptions des privilèges et publications.

* s'il s'agit d'une personne physique :

. l'état civil complet (nom, date et lieu de naissance, adresse, situation de famille, contrat de mariage),

. la photocopie recto-verso de sa carte d'identité.]

Une faculté de substitution au profit d'une tierce personne est possible : selon qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique à laquelle l'acquéreur entend se substituer, il conviendra de joindre les documents réclamés ci-dessus.]

- L'offre devra être assortie :

1. d'un chèque de banque de 100% du montant proposé (et non d'un chèque bancaire) émis à l'ordre suivant : « *Maître Christophe BASSE – GAEC DE LA RENAISSANCE*»**,**

Toutefois, si le prix offert est supérieur à 100 000 €, un chèque de banque de 10 % du montant proposé sera accepté.

ou

d'une caution bancaire, à première demande sans bénéfice de discussion accordée par un établissement bancaire,

ou

d'un accord formel sans condition suspensive émis par un établissement bancaire au profit du candidat et pour l'acquisition spécifique de ce bien.

2. de toutes les pièces justifiant de la solvabilité du candidat et de l'existence et de la disponibilité du solde du prix d'acquisition proposé, ce solde devant être libéré lors de la signature des actes de cession chez le notaire.

3. d'une attestation sur l'honneur stipulant qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance avec les dirigeants : Madame Marie-Ange CARPENTIER et Monsieur Franck CARPENTIER.

4. d'une attestation sur l'honneur stipulant que l'acquéreur (personne physique ou personne morale) n'est pas attrait dans une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

VISITES

Toute personne souhaitant visiter les lieux devra contacter l'Etude : rr@lesmandataires.com

PROCEDURE DE CESSION

Les offres d'acquisition devront être déposées avant le :
Jeudi 7 janvier 2027 à 12h00

Chez
SELARL C.BASSE
26 rue Jullien
61000 ALENCON (rez-de-chaussée)

Examen des offres :

A l'issue du délai, les offres recueillies seront déposées au greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ARGENTAN (service procédures collectives) et seront consultables par toute personne intéressée.

Madame le juge-commissaire sera saisi afin qu'il statue sur les offres.

Madame le juge-commissaire rendra une ordonnance qui retiendra ou non l'une des offres présentées.

Il est précisé qu'aucune rétraction de l'offre ne sera possible jusqu'à la décision du juge-commissaire.

NB :
- Aucun mandat de vente n'étant confié dans cette affaire, AUCUNE AFFICHE ne devra être apposée.
- Il est d'ores et déjà précisé que la liquidation judiciaire missionnera un notaire en vue d'établir les actes de cession qui emporteront le transfert de propriété. Les frais de rédaction des actes de cession seront à la charge du cessionnaire.
- La taxe foncière de l'année en cours sera comme de coutume, à la charge de chaque propriétaire au prorata.

Fait à ALENCON, le 13 novembre 2026



ATTESTATION SUR L'HONNEUR DE L'ORIGINE DES FONDS

Je soussigné

……...

Agissant en qualité de

……...

Certifie sur l'honneur que les sommes qui seront versées au titre de l'acquisition de l'actif immobilier du GAEC DE LA RENAISSANCE n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier, 324-1 et suivants, 421-2-2 et 4231-5 du code pénal et 415 du code des douanes relatifs au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme.

Certifie sur l'honneur que les sommes proviennent de

……...

……...

Fait à

Le

Signature

ATTESTATION D'INDEPENDANCE, DE SINCERITE DU PRIX, D'ABSENCE DE PROCEDURE COLLECTIVE EN COURS ET D'ACCEPTATION DES CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Je soussigné

……...

Agissant en qualité de

……...

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession.

Déclare me conformer aux dispositions de l'article L.642-3 du code de commerce, et n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2ème degré inclusivement, direct ou indirect, avec les dirigeants et associés de la société faisant l'objet d'une procédure collective.

En outre cette offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au 2ème degré inclusivement, ni même des contrôleurs.

Déclare n'être attrait dans aucune procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Déclare avoir été rendu destinataire et avoir pris connaissance du cahier des charges établi par le liquidateur judiciaire ainsi que de ses annexes et m'engage à en respecter les dispositions.

Fait à

Le

Signature

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE VINGT-SEPT AVRIL

A DOMFRONT EN POIRAIE (61700), 2, rue de Saint Front, au siège de l'office notarial,

Maître Carole MALHERBE soussignée, notaire associée de la société civile professionnelle dénommée 'ETUDE DU BOCAGE' titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 61038 et dont le siège social est à DOMFRONT EN POIRAIE (61700), 2, rue de Saint Front,

Avec la participation de Maître Jennifer BARDET, notaire à PONT L'EVEQUE (14130), 42, rue Hamelin, (CRPCEN 14097),

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique analysé dans les trois chapitres qui suivent, intitulés :

ELEMENTS SPECIFIQUES
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
ELEMENTS GENERAUX

ELEMENTS SPECIFIQUES

VENTE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L. 141-1 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

VENTE SUBSTITUTION SAFER

PARTIE NORMALISÉE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR DU SOL

1 - Monsieur Emmanuel Albert Maurice **POTTIER**, agriculteur, et Madame Geneviève Christiane Rolande Yvette **DEBIEU**, agricultrice, demeurant ensemble à SAINT-FRAIMBAULT (61350), 2 Chemin du Toit Courbé, Le Village Beaudet,

Nés savoir :

- Monsieur **POTTIER** à DOMFRONT (61700), le 28 août 1968,
- Madame **DEBIEU** à VILLEDIEU LES POELES (50800), le 28 novembre 1966.

Mariés à la mairie de SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 1er août 1992.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR DES BATIMENTS

2 - La société dénommée **GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET**, Groupement agricole d'exploitation en commun au capital de 101100, ayant son siège social à SAINT-FRAIMBAULT (61350), Le Village Beaudet, identifiée au SIREN sous le numéro 792596801 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ALENCON.

Ci-après dénommés le « VENDEUR ».

Agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR

La société dénommée **GAEC DE LA RENAISSANCE**, Groupement agricole d'exploitation en commun, au capital de 1.500,00 €, ayant son siège social à SAINT-FRAIMBAULT (61350), 1 Chemin du Village Beaudet, identifiée au SIREN sous le numéro 103276689 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ALENCON.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

INTERVENANTS

CO-DONATAIRES

Madame Nathalie Marie-Louise **POTTIER**, employée, demeurant à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (50600), 5 Le Haut Manoir,

Née à SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 20 septembre 1963.

Epouse de Monsieur Serge Marie Bernard GOBÉ,

Mariée à la mairie de SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 2 juillet 1983.

Soumise au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sylvie Marie Madeleine **POTTIER**, retraitée, demeurant à NICE (06200), Appartement A1-31, 41 Avenue Louis Capatti,

Née à SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 30 mai 1962.

Epouse de Monsieur Joël René Paul CHARDIN,

Mariée à la mairie de ISIGNY-LE-BUAT (50540), le 25 août 1990.

Soumise au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître JOUQUAN notaire à ISIGNY-LE-BUAT, le 25 juin 1990, préalablement à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés le « CODONATAIRE »,

Intervenant pour donner son consentement, en application de l'article 924-4, alinéa 2, du Code civil.

SAFER

La société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) DE NORMANDIE**, Société anonyme au capital de 2811088,00 Euros, ayant son siège social à CAEN (14000), 2, rue des Roquemonts, Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CAEN sous le numéro 623820602,

Dont la zone d'action territoriale correspond à l'échelle de la Région « NORMANDIE », telle que définie par l'article L.4111-1 du Code général des collectivités territoriales dans sa rédaction issue de la loi n°2015-29 du 26 janvier 2015 relative à la délimitation des Régions.

Issue de la fusion de la SAFER de Basse-Normandie et de la SAFER de Haute -Normandie, constatée aux termes de l'assemblée générale constitutive en date du 19 juin 2017.

Régulièrement constituée pour 99 années à compter du 19 juin 2017, ainsi qu'il résulte de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date du 19 juin 2017, dûment enregistrés.

Agréée par décret ministériel en date du 22 décembre 2016 publié au Journal Officiel en date du 24 décembre 2016.

Ci-après dénommée la « SAFER ».

PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION

- Monsieur Emmanuel **POTTIER** et Madame Geneviève **DEBIEU** sont ici présents.

- La société **GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET** est ici représentée par Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER, également vendeurs, agissant en leurs qualités de seuls associés gérants de ladite société.

Leur intervention à l'acte valant délibération.

- La société **GAEC DE LA RENAISSANCE** est ici représentée par Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange CARPENTIER née VAUTIER, demeurant à SAINT FRAIMBAULT (61350), 1 Chemin du Village Beaudet,

AGISSANT en leurs qualités de seuls associés gérants de ladite société,

Leur intervention à l'acte valant délibération.

- Madame Nathalie **POTTIER**, non présente, est ici représentée par Madame Zoé DAVY, collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à DOMFRONT EN POIRAIE, 2, rue de Saint Front, en vertu d'une procuration sous signature privée électronique, établie le 20 avril 2026, revêtue d'une signature avancée au sens de l'article 26 du règlement européen eIDAS, de la part du mandant.

Une copie de la procuration est ci-annexée.

- Madame Sylvie **POTTIER**, non présente, est ici représentée par Madame Zoé DAVY, collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à DOMFRONT EN POIRAIE, 2, rue de Saint Front, en vertu d'une procuration sous signature privée électronique, établie le 20 avril 2026, revêtue d'une signature avancée au sens de l'article 26 du règlement européen eIDAS, de la part du mandant.

Une copie de la procuration est ci-annexée.

- La SAFER **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) DE NORMANDIE**, est représenté par Monsieur Samuel LAGRANGE, pour lequel domicile est élu à CAEN, 2 rue des Roquemonts, en vertu :

a) des pouvoirs conférés par le Conseil d'Administration de cette Société à Monsieur Stéphane HAMON, Directeur Général de ladite société, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 4 juin 2021, avec faculté de se substituer tous mandataires qu'il jugera utile ;

b) de la délégation desdits pouvoirs en date du 17 avril 2026 par Monsieur Stéphane HAMON, susnommé, qui en a l'autorisation aux termes de la délibération du Conseil d'Administration du 4 juin 2021 sus-énoncée.

La délégation de pouvoirs sus-relatée, est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Préalablement à la vente, il est convenu ce qui suit :

RENONCIATION A L'ACCESSION

Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER, ci-dessus nommés, déclarent, en tant que de besoin, renoncer expressément à l'accession prévue par l'article 555 du Code Civil pour toutes les constructions ou ouvrages édifiés par le GAEC DU

BEAUDET, sus-dénommé, sur les parcelles leur appartenant ci-après désignées :

Biens appartenant en propre à Monsieur Emmanuel POTTIER

Sur la commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350), Le Pont Chenu,

Parcelles de terrain sur lesquelles se trouvent divers bâtiments agricoles.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YH	117	Le Pont Chenu,	3	59	29
YH	140	2 Chemin du Village Beaudet,	0	06	52
YH	200	Le Pont Chenu,	0	23	58
YH	201	Le Pont Chenu,	0	13	19
Contenance Totale :			**4ha 02a 58ca**		

Biens appartenant à Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER

Sur la commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350), 2, chemin du Toit Courbe,

Un terrain agricole.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YH	198	2, chemin du Toit Courbe	0	00	86
YH	199	2, chemin du Toit Courbe	0	00	57
Contenance Totale :			**0ha 01a 43ca**		

Par conséquent, ces constructions ou ouvrages édifiés sur ladite parcelle par le GAEC DU BEAUDET demeurent sa propriété et seront vendus par ledit GAEC DU BEAUDET.

Evaluation

Pour les besoins de la publicité foncière, la renonciation à accession ci-dessus est évaluée à la somme de Cent quarante mille euros (140 000,00 €), s'appliquant :

- aux constructions édifiées sur le sol de Monsieur POTTIER à concurrence de CENT TRENTE MILLE EUROS.
- aux constructions édifiées sur le de Monsieur et Madame POTTIER à concurrence de DIX MILLE EUROS.

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

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

VENTE

Le VENDEUR en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les biens ci-après désignés.

101-4- IDENTIFICATION DU BIEN

I- Biens vendus par Monsieur POTTIER Emmanuel

Sur la commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350), Le Pont Chenu,

Diverses parcelles de terre sur lesquelles se trouvent divers bâtiments agricoles.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YH	10	Le Pont Chenu	0	28	40
YH	117	Le Pont Chenu	3	59	29
YH	140	2 Chemin du Village Beaudet	0	06	52
YH	200	Le Pont Chenu	0	23	58
YH	201	Le Pont Chenu	0	13	19
Contenance Totale :			**4ha 30a 98ca**		

La copie du plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Une visualisation Géoportail est annexée.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé :

- que la contenance et les limites sus-indiquées sont des références cadastrales destinées à calculer l'impôt et qu'elles ont un caractère indicatif ;
- qu'il a la possibilité de demander, à ses frais, à un géomètre-expert d'établir la superficie et les limites réelles à partir de mesures prises sur le terrain ;
- et qu'une différence éventuelle de contenance ou de limites entre ces deux documents ne pourrait remettre en cause les accords résultant des présentes.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après désignés le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

DIVISION CADASTRALE

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées YH 200 et 201 proviennent de la division de la parcelle antérieurement cadastrée YH 172.

Anciennes références cadastrales					Références cadastrales actuelles				
Section	Numéro	Contenance ha	a	ca	Section	Numéro	Contenance ha	a	ca
YH	172	6	71	02	**YH**	**200**		**23**	**58**
					YH	**201**		**13**	**19**
					YH	202		2	14
					YH	203		5	45
					YH	204	6	26	66

Les parcelles YH 202, 203, et 204, restant appartenir au Vendeur.

Le document d'arpentage a été établi par le Cabinet GEOMAT géomètre-expert à DOMFRONT, le 9 décembre 2025, sous le numéro 796P.

Les parties requièrent le notaire soussigné de le déposer au service de la publicité foncière compétent avec un extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et dont une copie est ci-annexée, ainsi qu'avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Un plan de division est annexé.

II- Biens vendus par Monsieur et Madame POTTIER Emmanuel

Sur la commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350), 2, chemin du Toit Courbe,

Un terrain agricole.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YH	198	2, chemin du Toit Courbe	0	00	86
YH	199	2, chemin du Toit Courbe	0	00	57
Contenance Totale :			**0ha 01a 43ca**		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après désignés le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Division cadastrale

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées YH 198 et 199 proviennent de la division de la parcelle antérieurement cadastrée YH 70.

Anciennes références cadastrales					Références cadastrales actuelles				
Section	Numéro	Contenance ha	a	ca	Section	Numéro	Contenance ha	a	ca
YH	70		15	60	YH	196		13	19
					YH	197			98
					YH	**198**			**86**
					YH	**199**			**57**

Les parcelles YH 196 et 197 restant appartenir au Vendeur.

Le document d'arpentage a été établi par le cabinet GEOMAT géomètre-expert à DOMFRONT, le 9 décembre 2025, sous le numéro 796 P.

Les parties requièrent le notaire soussigné de le déposer au service de la publicité foncière compétent avec un extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et dont une copie est ci-annexée, ainsi qu'avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

III- Biens vendus par le GAEC DU BEAUDET

a) Biens immobiliers

Sur la commune de SAINT FRAIMBAULT (61350), Le Pont Chenu
Divers bâtiments d'exploitation à usage agricole comprenant :
Partie vaches taries et génisses :
-Stabulation 40 places (5 cases 8 places) avec fumière attenante, sur 500m².
-Stabulation 24 places (3 cases 8 places) avec hangar matériel attenant, sur 230m².
-Silo béton sur 200m².
-Aire d'exercice sur 450 m².
Partie vaches laitières et jeunes veaux sur 1880m² couverts en un bloc :
-Laiterie + salle de traite 2x5 avec décrochage + parc d'attente.
-Stabulation laitière 70 places.
-Atelier.
-Nurserie 18 places en niches individuelles.
-Hangar matériel et fourrage.
-15 places jeunes génisses.
-Fumière.
Cases à veaux pour 10 places.
Silo 230m² et silo 280m² béton.
Fosse à lisier.
Poulailler désaffecté servant au stockage du fourrage sur environ 400m².
Partie porcherie naissance, 60 mères sur 500m².

b) Biens mobiliers et d'équipements

- Aménagement stabulation 1993 ..... 2 500,00 €
- Aménagement salle de traite 1998 ..... 2 000,00 €
- Silo 7 tonnes ..... 1 000,00 €
- Ratelier EARL ..... 1 000,00 €
- Cellule ..... 1 000,00 €
- Groupe électrogène ..... 2 000,00 €
- Silo Baby Porcherie ..... 1 000,00 €

- Silo à aliments 1996 ..... 400,00 €
- Installation matériels salle de traite 1996 ..... 10 000,00 €
- Ratelier 1998 ..... 500,00 €
- Silo acier 10 Tonnes 2000 ..... 3 000,00 €
- Prérefroidisseur lait 2012 ..... 5 000,00 €
- Chaine alimentation 2012 ..... 6 000,00 €
- Cases à veaux nurserie 1997 ..... 100,00 €
- Installation barrières porcherie DEGAGNE 2002 ..... 1 500,00 €
- Chaîne Aliments porcs 2002 ..... 1 500,00 €
- Installation Decro salle de traite 2007 ..... 3 000,00 €
- Echantillonneur Lait 2010 ..... 500,00 €
- Aménagement nurserie 2011 ..... 3 000,00 €
- Cuve à fuel 2000 L 2011 ..... 1 200,00 €
- Installation matériels porcherie 2012 ..... 1 900,00 €
- Installation bien-être gestante 2012 ..... 4 000,00 €
- Portique galvanisé truie ..... 1 500,00 €
- Tapis caoutchouc 32 ..... 1 000,00 €
- Poste de lavage ..... 1 100,00 €
- Faiseau Evanza ..... 4 000,00 €
- Chauffe-eau ..... 300,00 €
- Puits 1996 ..... 0,00 €
- Cellule bergue occasion ..... 0,00 €
- Chauffe-eau Steatite 300 L ..... 0,00 €
- Chauffe-eau 200 L ..... 0,00 €

Total équipements bâtiments ..... 60 000,00 €

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR déclare que :

- le site d'engraissement est en location sur la propriété Degasne avec 5ha 49a.

- il existe un contrat COOPERL.

Le VENDEUR et la SAFER de Normandie ne garantissent aucunement le transfert de ces contrats. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.

- les bâtiments situés sur les parcelles YH 200 et 201 sont vendus sans eau ni électricité.

- il existe trois maisons au cœur du hameau appartenant à des tiers, savoir :

. YH 74 à 30 mètres d'une stabulation.

. YH 70 à 10 mètres d'une stabulation.

. et YH 139 à 10 mètres d'une stabulation.

DROITS LIES AUX BIENS IMMOBILIERS (DPB)

Transfert des DPB et déclaration PAC (campagne 2025)

Le règlement UE n°1307/2013 du 17 décembre 2013 a établi de nouvelles règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune.

Le VENDEUR, identifié sous le n° pacage 061033898, déclare :

- Exploiter une surface totale d'environ 76 ha dans le département de l'Orne.

- Détenir un portefeuille de DPB mentionnés ci-après, ainsi qu'en atteste un relevé de situation au titre de la Campagne 2025 ci-après annexé.

Droits à paiement de base (DPB)	
Nombre de DPB activés	**Montant unitaire**
73,41	136,60
2,18	125,64

Le VENDEUR certifie l'exactitude de ces éléments.

Comme conséquence de la vente objet des présentes, le VENDEUR s'engage à céder, au profit de l'ACQUEREUR ou de toute personne qui lui sera désignée par la SAFER, un nombre de DPB dont il est titulaire eu égard à son relevé de situation sur la campagne 2025 (année n-1), calculé au prorata des surfaces cédées (à hauteur de la surface de l'ilot PAC) dès lors que celles-ci peuvent être qualifiées d'éligibles à la PAC.

Cette cession entraînera le transfert définitif des DPB au profit de l'ACQUEREUR ou de tout attributaire désigné par la SAFER.

Le VENDEUR s'engage à remplir et à signer les imprimés administratifs de transfert des DPB applicables à sa situation et à celle du repreneur, et de manière générale à faire leur affaire personnelle de la régularisation de tout document administratif ou autre permettant d'assurer le transfert des DPB.

Le transfert de DPB interviendra sans compensation financière et fait partie intégrante de la présente vente.

Les parties conviennent :

- Que ni L'EXPLOITANT, ni la SAFER, ne seront tenus de garantir ni le nombre des droits, ni le montant des paiements liés aux droits, au jour de la vente comme ultérieurement ;
- Que la personne désignée par la SAFER ne pourra réclamer une quelconque indemnité à L'EXPLOITANT, ni à la SAFER, par suite d'une éventuelle réduction du nombre ou de la valeur des paiements liée au transfert des droits (prélèvement, modulation, etc…) ou à la mise en œuvre des droits au titre d'années ultérieures d'utilisation. Il en va de même en cas de suppression totale des droits ;
- Le cas échéant, que le prix tel qu'exprimé aux présentes a été fixé en considération de ces réductions ou prélèvements éventuels.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- Qu'il a été informé que l'attribution des droits à paiement de base relève de la compétence de l'administration qui peut opérer des prélèvements, voire modifier les règles d'attribution, outre la modulation, et que ceux-ci peuvent avoir des conséquences financières sur son projet d'achat ou de reprise d'exploitation ;
- Par conséquent, que ni l'ancien exploitant, ni la SAFER ne seront tenus de garantir ni le nombre des droits ni le montant des paiements liés aux droits, au jour de la vente comme ultérieurement ;

- Qu'il ne pourra réclamer une quelconque indemnité à l'exploitant cédant, ni à la SAFER, par suite d'une éventuelle réduction du nombre ou de la valeur des paiements liée au transfert des droits (prélèvement, modulation, etc…) ou à la mise en œuvre des droits au titre d'années ultérieures d'utilisation. Il en va de même en cas de suppression totale des droits ;
- Le cas échéant, que le prix tel qu'exprimé aux présentes a été fixé en considération de ces réductions ou prélèvements éventuels.
- Qu'il ne pourra effectuer aucun recours juridique à ce sujet, à l'encontre de la SAFER et/ou de l'ancien exploitant et/ou du notaire chargé de régulariser l'acte authentique.
- Que, sauf accord contraire intervenu entre les parties, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer la déclaration PAC relative à ce fonds et par voie de conséquence en percevoir les paiements, qu'après régularisation des actes authentiques.

En cas de non-respect par le VENDEUR de ses engagements, conduisant à l'échec du transfert de DPB, la SAFER ou tout attributaire désigné par elle, se réserve le droit d'engager toute action en justice.

Cette action en justice pourra prendre la forme d'une action en responsabilité et/ou d'une demande de dommages-intérêts et/ou de l'annulation de la vente, le transfert effectif de DPB étant une condition essentielle et déterminante des présentes.

Respect des engagements pris au titre de la déclaration PAC de l'année en cours :

L'EXPLOITANT s'oblige à respecter la réglementation au titre de l'année en cours, et notamment les règles d'assolement, des critères de conditionnalité, etc… En cas de non-respect de cet engagement, L'EXPLOITANT s'engage à indemniser la SAFER ou tout attributaire désigné par elle des éventuelles conséquences financières liées à ce non-respect.

Répartition des déclarations PAC et des paiements au titre de l'année en cours :

Sauf accord contraire intervenu entre les parties, il appartient à l'exploitant ayant assuré l'implantations des cultures de réaliser la déclaration PAC correspondante et d'en percevoir les paiements.

Dans l'hypothèse où la transmission des terres doit s'envisager sur le long terme, notamment en cas de transmission d'exploitation, et qu'une nouvelle campagne culturale doit débuter avant signature des actes authentiques, L'EXPLOITANT se doit de prendre contact avec la SAFER et de s'assurer qu'il peut, voire doit, implanter les cultures nécessaires à la bonne conservation du fonds et procéder à la déclaration PAC.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

L'immeuble sis à SAINT-FRAIMBAULT (61350), lieudit Le Pont Chenu (section YH numéros 10, 117, 140, 200, et 201) est vendu par Monsieur Emmanuel POTTIER à concurrence de la totalité en pleine propriété.

L'immeuble sis à SAINT-FRAIMBAULT (61350) 2, chemin du Toit Courbe (Section YH numéros 198 et 199), est vendu par Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU, comme dépendant de leur communauté, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Les bâtiments d'exploitation sont vendus par le GAEC DU BEAUDET à concurrence de LA TOTALITÉ (1/1) en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Les BIENS (sols et terrains) sont acquis par la société GAEC DE LA RENAISSANCE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

DESTINATION - USAGE - AFFECTATION

DESTINATION DES BIENS

Le VENDEUR déclare que les BIENS sont tous à destination d'exploitation agricole.

USAGE ACTUEL PAR LE VENDEUR

Le VENDEUR déclare que l'usage actuel des BIENS est conforme à leur destination.

USAGE FUTUR PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare vouloir conserver le même usage.

EFFET RELATIF

Concernant l'immeuble sis à SAINT-FRAIMBAULT (61350), lieudit Le Pont Chenu :

- Donation-partage de la nue-propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Edith SAIGNIER, notaire à DOMFRONT EN POIRAIE (61700), le 23 avril 1998 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 5 juin 1998, volume 1998 P numéro 1448.

Etant précisé que l'usufruit réservé est aujourd'hui éteint, suite au décès de Monsieur Albret POTTIER, le 9 décembre 2022.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière, DOMFRONT est devenu ORNE.

- Acte rectificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Carole MALHERBE, notaire à DOMFRONT EN POIRAIE (61700), le 7 octobre 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ORNE, le 22 octobre 2021, volume 2021 P numéro 11705.

Concernant l'immeuble sis à SAINT-FRAIMBAULT (61350) 2, chemin du Toit Courbe :

Echange de la pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître DABAT-BLONDEAU, notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (50600), le 27 janvier 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 20 février 2012, volume 2012 P numéro 668.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière, DOMFRONT est devenu ORNE.

Concernant les constructions et ouvrages vendus par le GAEC DU BEAUDET :

Renonciation à l'accession résultant du présent acte.

AUTRES OPERATIONS A PUBLIER

CREATION DE SERVITUDES

SERVITUDE DE PUITS ET CANALISATION

Comme condition essentielle du présent acte, il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit au puits et de canalisation sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné.

Désignation du fonds servant

Sur la commune de SAINT FRAIMBAULT (61350), Le Pont Chenu.

Une parcelle figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YH	204	Le Pont Chenu	6	26	66
YH	202	Le Pont Chenu		02	14
YH	73	Le Pont Chenu		06	10

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Effet relatif

Le fonds servant appartient à Monsieur Emmanuel POTTIER, vendeur, en vertu de l'acte de donation-partage reçu par Maître Edith SAIGNIER, notaire à DOMFRONT EN POIRAIE (61700), le 23 avril 1998 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 5 juin 1998, volume 1998 P numéro 1448.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de SAINT FRAIMBAULT (61350), Le Pont Chenu.

Une parcelle figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YH	198	2 Chemin du Toit Courbe			86
YH	199	2 Chemin du Toit Courbe			57
YH	200	Le Pont Chenu		23	58
YH	201	Le Pont Chenu		13	19
YH	196	2 Chemin du Toit Courbe		13	19

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Effet relatif

* YH 198, 199, 200 et 201 : Ces biens appartiennent au GAEC DE LA RENAISSANCE, en vertu de la vente résultant du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

* YH 196 : Ce bien appartient à Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER en vertu d'un acte d'échange aux termes d'un acte reçu par Maître DABAT-BLONDEAU, notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (50600), le 27 janvier

2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 20 février 2012, volume 2012 P numéro 668.

Conditions d'exercice de la servitude

Monsieur Emmanuel POTTIER, Vendeur, déclare qu'il existe un puits sur la parcelle YH 204 restant lui appartenir, lequel dessert actuellement d'une part les bâtiments vendus aux présentes se trouvant sur les parcelles YH 198, 199, 200, et 201, et d'autre part, la maison restant appartenir à Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER cadastrée section YH 196.

Son emprise est figurée, approximativement, au plan annexé approuvé par les parties.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par eux, le droit de puiser au puits, toute la quantité d'eau qui lui est nécessaire, pour tous usages que ce soit, tant pour les besoins de son exploitation que pour son usage personnel, ainsi qu'un droit de passage perpétuel en tréfonds de ladite canalisation.

Ce droit de puiser et de passage de canalisation profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et pour les besoins de leurs activités.

Ce droit de puisage emporte nécessairement au profit du propriétaire du fonds dominant et de ses ayants cause, une servitude de passage sur le fonds servant, pour lui permettre de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie du puits, de la canalisation, ou du groupe moto pompe.

Ce droit de passage s'exercera au plus court et le moins endommageant.

Toutes les réparations soit au puits soit à la canalisation souterraine, soit au groupe moto-pompe, seront prises en charge par Monsieur Emmanuel POTTIER, vendeur.

Ils s'obligent à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Le propriétaire du fonds servant ne sera en aucune manière tenu à la garantie de la potabilité de l'eau du puits.

En tout état de cause, les propriétaires des deux fonds devront veiller au bon entretien et à la propreté du puits pour préserver la meilleure qualité possible de l'eau de celui-ci.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

INTERVENTION DES HERITIERS RESERVATAIRES

Madame Nathalie POTTIER et Madame Sylvie POTTIER actuellement seuls

présomptifs héritiers réservataires vivants, avec le VENDEUR de Monsieur Albert POTTIER, précédent propriétaire du BIEN vendu et donateur de ce BIEN aux termes d'un acte de donation, reçu par Me Edith SAIGNIER, alors notaire à DOMFRONT, le 23 avril 1998, reconnaissant avoir une parfaite connaissance de tout ce qui précède, par la lecture qui leur a été faite par le notaire soussigné, déclarent donner leur consentement pur et simple à la présente vente, en application des articles 924-4, deuxième alinéa et 929 du Code civil, afin que l'action en réduction ou en revendication instituée par ces textes ne puisse être exercée contre l'ACQUEREUR ou les propriétaires ultérieurs du BIEN vendu et que ceux-ci obtiennent ainsi la propriété incommutable de ce BIEN.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, qui pour celles ne donnant lieu ni à publicité ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

TRANSFERT

Propriété : l'acquéreur sera propriétaire dès aujourd'hui du bien vendu.

Jouissance : Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle et effective le BIEN étant libre de toute location, suite à l'arrêt d'activité du GAEC DU BEAUDET, qui transmettra par ailleurs l'ensemble de ses terres en location.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (235.000,00 €),** s'appliquant :

Aux biens vendus par Monsieur Emmanuel POTTIER (sol), à hauteur de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €).

Aux biens vendus par Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER (sol), à hauteur de de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 €).

Aux biens vendus par le GAEC DU BEAUDET, à hauteur de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €), s'appliquant :

- aux constructions à hauteur de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 €).
- aux biens mobiliers et d'équipements à hauteur de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'acquéreur déclare avoir effectué ce paiement au moyen des deniers lui

provenant d'un prêt consenti par la Société dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL DU BOCAGE DOMFRONTAIS, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à DOMFRONT EN POIRAIE (61700), 7 rue du Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 314138918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ALENCON, suivant acte dressé par Maître BARDET, Notaire à PONT L'EVEQUE (14130), ce jour même et concomitamment aux présentes.

Les caractéristiques principales de ce prêt consenti par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DU BOCAGE DOMFRONTAIS à l'EMPRUNTEUR pour un montant global de DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT TROIS EUROS (261 503,00 EUR) sont les suivantes :

Nature du prêt : P. INVESTISSEMENT AGRICOLE n°15489 04853 00026421702

Objet du prêt : Reprise bâtiments + sol sous bâti du GAEC du Beaudet

Montant du prêt en principal : DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT TROIS EUROS (261 503,00 EUR).

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (175 000,00 EUR).

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : QUATRE-VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TROIS EUROS (86 503,00 EUR).

Durée : 180 mois

Remboursement : 180 mensualités successives de 1.979,25 euros chacune.

Echéances :

Première échéance au plus tard le : 20 mai 2026.

Dernière échéance au plus tard le : 20 avril 2041.

Date de péremption de l'inscription : VINGT AVRIL DEUX MIL QUARANTE-DEUX.

Taux, hors assurance, de 3,700 % l'an.

Le taux effectif global ressort à 4,49 % l'an.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris envers la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DU BOCAGE DOMFRONTAIS dans l'acte de prêt ci-dessus.

HYPOTHEQUE LEGALE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine des deniers respectivement contenues dans l'acte de prêt ci-dessus visé et dans la quittance figurant au présent acte, lequel est authentique, la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DU BOCAGE DOMFRONTAIS se trouve investie en PREMIER RANG à concurrence de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (175 000,00 EUR) d'une hypothèque légale de prêteur de deniers prévue par l'article 2402 paragraphe 2 du Code civil.

L'inscription de cette hypothèque légale de prêteur de deniers sera requise au nom de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DU BOCAGE DOMFRONTAIS en vertu des présentes, par les soins de Maître BARDET Notaire susnommé, avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non couverte par l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers, soit la somme de quatre-vingt-six

mille cinq cent trois euros (86 503,00 eur) et ce en principal, frais, indemnités et autres accessoires, l'**emprunteur** affecte et hypothèque au profit du **prêteur** qui accepte, les biens présentement acquis.

PRESTATION DE SERVICE

Il est dû par l'ACQUEREUR, qui s'y oblige, à la SAFER, en contrepartie de sa mission, une somme fixée forfaitairement à vingt mille deux cent vingt euros toutes taxes comprises (20.220,00 € TTC).

Dont trois mille trois cent soixante-dix euros (3.370,00 €) de TVA au taux de 20 %, selon assujettissement prévu à l'article 256 du Code Général des Impôts.

Laquelle somme est réglée ce jour par l'acquéreur à la SAFER, par la comptabilité du notaire soussigné.

Le représentant de la SAFER, le reconnaît et en consent bonne et valable quittance ès-qualité.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE DROIT D'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

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

DÉCLARATIONS FISCALES LIEES AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

Cession réalisée dans le cadre de l'article L 141-1 du Code Rural avec engagement fiscal décennal

L'Acquéreur s'engage pour lui et ses ayants cause, pour une durée de dix (10) ans à compter de ce jour, à conserver la destination du bien vendu telle que définie au cahier des charges figurant au présent acte.

En conséquence, il requiert le bénéfice des avantages fiscaux prévus par les articles 1020, 1028 à 1028 ter du Code Général des Impôts.

Taxe de publicité foncière

La présente vente est **exonérée** de la taxe de publicité foncière en application de l'article 1028 du Code Général des Impôts.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES SANCTIONS

Déchéance du régime en cas de non-respect de l'engagement fiscal décennal

L'attention de l'ACQUEREUR est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris ainsi que sur les sanctions fiscales, susceptibles d'être appliquées, à lui-même ou à ses ayants cause, s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir en application des articles 1840 G ter et 1727 du Code Général des Impôts :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré ;
- acquittement des intérêts de retard dont le taux est actuellement fixé à 0,20 % par mois ;
- droits supplémentaires de 1 %. *(si acquisition de bois et forêts et terrains nus en vue d'un reboisement - cf : art 1137 CGI)*

Modalités soumises à publicité

Cahier des charges

INSTALLATION D'UN PROPRIETAIRE EXPLOITANT.

Le présent cahier des charges est applicable dès la signature du présent acte authentique et pendant un délai de dix (10) ans.

Les conditions complémentaires d'application du présent cahier des charges figurent en seconde partie des présentes, sous le paragraphe « SUR LES CONDITIONS SPECIALES DE RETROCESSION PAR LA SAFER EN CAS DE SUBSTITUTION ».

MOTIF DE RETROCESSION

La SAFER a opéré un choix d'attribution conformément aux stipulations de l'article R.142-1 du Code rural et de la pêche maritime, choix motivé de la manière suivante : **FAVORABLE : CONSOLIDATION : Attribution d'une surface de 34 a 56 avec maison, et d'une surface de 4ha 31a 21ca avec bâtiments d'exploitation, au profit de M. et Mme CARPENTIER Franck et Marie-Ange, âgés respectivement de 44 et 45 ans, associés au sein du GAEC DE LA RENAISSANCE, exploitation laitière et atelier porcins, et reprise en location de 71ha 12a 21ca, avec notamment le concours de Volney Bocage en tant que bailleurs par l'acquisition de 6ha 66a 07ca et 4ha 09a 50ca.**

OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION

La SAFER déclare que la présente cession est faite au titre de l'article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime et que la destination du bien correspond aux dispositions dudit article. En ce sens, il est précisé que **la cession vise à améliorer une ou plusieurs structures foncières, par l'installation d'un exploitant agricole** et/ou forestier.

Cette déclaration est confortée par le motif de rétrocession figurant ci-dessus.

L'acquéreur dont le projet personnel correspond à ces objectifs s'engage à maintenir la destination agricole ou forestière du bien ainsi définie et, pour en garantir la pérennité, souscrit aux engagements et modalités ci-après.

DELAISSEMENT AU PROFIT DE LA SAFER

Il est fait réserve expresse au profit de la SAFER du droit d'exiger le délaissement prévu par l'article L.141-1-II du Code rural et de la pêche maritime, en cas de non-respect des conditions prévues au cahier des charges défini ci-après, et ce, dans un délai de dix ans (10) ans, à compter de ce jour.

L'acquéreur agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après.

Pendant le délai de 10 ans et à compter de la date de régularisation par acte authentique et sauf dispense particulière accordée expressément par la SAFER selon les modalités définies au paragraphe « DEMANDES DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES », l'ACQUEREUR ou ses ayants cause devra :

1°/ Respecter le motif de rétrocession visé ci-dessus.

2°/ Conserver au bien vendu une destination conforme à l'article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime, telle que décrite au paragraphe « OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION » ci-dessus.

3°/ Ne pas aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger, ni vendre le bien vendu et/ou tout ou partie des parts de la Société qui est, ou deviendrait, propriétaire de ce bien.

4°/ Ne pas diviser, ou bien demander un permis d'aménager et/ou de construire

concernant le bien vendu.

5°/ Exploiter personnellement le bien vendu.

6°/ Ne pas consentir de bail rural à des tiers relevant des dispositions des articles L.418-1 à L.418-5 du Code rural et de la pêche maritime.

7°/ Ne pas mettre le bien acquis à la disposition d'une société sans en avertir par écrit la SAFER, dès lors qu'il est lui-même associé majoritaire de ladite société. Dans le cas contraire ou en cas d'apport du bien vendu à une société, il devra préalablement recueillir l'agrément express de la SAFER**.**

La SAFER accepte d'ores et déjà que le bien, objet des présentes, soit mis à disposition du GAEC DE LA RENAISSANCE.

8°/ Obtenir dans les six mois, à l'égard du bien vendu, le statut de chef d'exploitation agricole et à conserver ce statut jusqu'au terme du cahier des charges et à en justifier sur simple réquisition de la SAFER.

9°/ Dans les cas où, il y est tenu, procéder dans le délai imparti, à l'égard du bien vendu, aux formalités d'autorisation d'exploiter, eu égard au contrôle des structures, conformément aux dispositions des articles L.331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

10°/ Ne pas consentir de mandat de vente ou de recherche de preneur, sous quelque forme que ce soit, à une autre personne – physique ou morale – que la SAFER, au sujet du bien vendu, sans l'accord préalable écrit de la SAFER.

Au cas où le bien acquis serait actuellement loué ou occupé, l'ACQUEREUR devra faire toute diligence pour obtenir la libération des lieux et en prendre possession lors de la date prévue au contrat de vente de prise de possession réelle.

PACTE DE PREFERENCE

La SAFER fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de dix (10) ans à compter de ce jour.

Si, avant l'expiration du délai prévu aux présentes et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions du paragraphe « DEMANDES DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES », une aliénation à titre onéreux intervient, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le tribunal.

Si le cédant n'accepte pas la décision du tribunal, il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la SAFER ; dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que la purge du droit de préférence bénéficiant à la SAFER devra être effectuée avant la purge du droit de préemption dont

celle-ci peut détenir de la loi, et qu'il conviendra le cas échéant d'attendre la fin du délai de deux mois pendant lequel la SAFER peut se prononcer avant de notifier à la SAFER le projet de vente envisagé dans les conditions des articles L.141-1-1 et R.141-2-1 du Code rural et de la pêche maritime.

L'ensemble de ces conditions spéciales de rétrocession constitue une disposition dépendante des présentes, sans laquelle la cession ne pourra intervenir.

DECLARATIONS FISCALES

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code,

- Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU déclarent :

- qu'ils ont leur domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'ils dépendent pour leur déclaration de revenus du service des impôts de : FLERS (Orne), 67 Rue de la Géroudière.

1) Concernant le bien sis à SAINT-FRAIMBAULT (61350), lieudit Le Pont Chenu :

° Monsieur Emmanuel POTTIER déclare :

- que le BIEN vendu lui appartient leur appartient pour l'avoir reçu pour un montant de 80 000 francs, soit une contre-valeur à DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (12 195,92 €), aux termes d'un acte reçu par Maître Edith SAIGNIER, notaire à DOMFRONT EN POIRAIE (61700), le 23 avril 1998 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 5 juin 1998, volume 1998 P numéro 1448, suivi d'un acte rectificatif reçu par le notaire soussigné, le 07 octobre 2021.

Il est ici précisé que le prix ou la valeur déclarée du bien, lors de la précédente mutation, tel qu'indiqué dans le paragraphe « EFFET RELATIF », concernait d'autres biens en sus du bien, objet des présentes.

En outre, ils reconnaissent être informés :

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers accompagné de l'éventuelle surtaxe prévue à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la mutation et versé au service de la publicité foncière avant l'exécution de la formalité fusionnée ou au service des impôts avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ;

- et que la plus-value résultant de la mutation sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte au service de la publicité foncière dont dépend le BIEN vendu ou lors de la présentation de l'acte au service des impôts pour enregistrement.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR l'obligation qui lui incombe en application de l'article 170, 1° du Code général des impôts, de reporter sur sa déclaration annuelle d'ensemble des revenus (n° 2042 complémentaire ligne 3VZ), l'ensemble de ses revenus, bénéfices et charges pour l'année, et notamment le montant net imposable des plus-values réalisées sur la même période.

A ce titre, le VENDEUR se déclare parfaitement informé et reconnaît avoir reçu ce jour, une copie de la déclaration de plus-value afférente à la présente mutation.

2) Concernant le bien sis à SAINT-FRAIMBAULT (61350) 2, chemin du Toit Courbe :

° Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU déclarent :

- que le BIEN vendu leur appartient pour l'avoir reçu à titre d'échange pour un montant de QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 €), aux termes d'un acte reçu par Maître DABAT-BLONDEAU, notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (50600), le 27 janvier 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 20 février 2012, volume 2012 P numéro 668.

Il est ici précisé que le prix ou la valeur déclarée du bien, lors de la précédente mutation, tel qu'indiqué dans le paragraphe « EFFET RELATIF », concernait d'autres biens en sus du bien, objet des présentes.

La vente constitue l'opération visée à l'article 150 U, II-6° du Code général des impôts dont **le prix de cession**, s'appréciant au regard de la valeur en pleine propriété de la quote-part de chacun des époux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble vendu, est **inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €).**

En conséquence et conformément au BOI-RFPI-PVI-10-40-70, la plus-value résultant de la présente vente est exonérée de toute imposition.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

En ce qui concerne le GAEC DU BEAUDET

Le GAEC DU BEAUDET déclare sous sa responsabilité :

- que la présente vente relève du régime des plus-values professionnelles.
- que le siège social de la société venderesse est en FRANCE à l'adresse indiquée en tête des présentes et que les bénéfices réalisés sont déclarés auprès du service des impôts de FLERS, 67 rue de la Géroudière.

REGULARISATION DE TVA - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné rappelle que les cessions d'immeubles immobilisés non soumises à la TVA, donnent lieu à une régularisation de la TVA initialement déduite par vingtième pendant vingt années, **sauf s'il s'agit de la transmission d'une universalité de biens** relevant de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Le Vendeur déclare qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et agit en tant que tel au titre de la présente vente et que la vente s'inscrit pour lui dans le cadre de son activité économique.

De son côté, l'Acquéreur déclare qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et agit comme tel au titre de la présente opération et que l'acquisition de l'Immeuble s'inscrit pour lui dans le cadre de son activité économique.

L'article 257 bis du Code général des impôts prévoit que sont dispensées de TVA les livraisons de biens et les prestations de services réalisées entre redevables de la TVA à l'occasion d'une transmission d'universalité totale ou partielle de biens.

Le Vendeur déclare sous sa responsabilité que l'Immeuble est inscrit à son bilan en immobilisation.

L'Acquéreur déclare sous sa responsabilité :

- que l'immeuble constituera pour lui une immobilisation ;

- qu'il s'engage à opter pour l'assujettissement de son activité à la TVA, faisant son affaire personnelle de toutes formalités nécessaires au respect de cet engagement.

En conséquence, la vente étant régie de plein droit par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, bénéficie de la dispense de taxation et de régularisation de la TVA.

En cas de remise en cause de la dispense de taxation et de régularisation de la TVA par l'administration fiscale, les parties conviennent de procéder à une régularisation du régime fiscal de la vente dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de l'avis de mise en recouvrement.

Pour ce faire, il sera reçu par le Notaire Soussigné un acte rectificatif au présent acte de vente indiquant le montant de la TVA due au titre de la vente.

L'Acquéreur versera au Vendeur dans les conditions visées ci-dessous le montant de la TVA due au titre de la présente vente.

Si ladite remise en cause est imputable à l'Acquéreur, ce dernier versera le jour de signature de l'acte rectificatif au Vendeur le montant de la TVA due au titre de la présente vente et supportera seul toutes les conséquences financières, notamment les frais et droits complémentaires, intérêts de retard, pénalités et majorations liés à la remise en cause de la dispense, en ce compris les coûts afférents à l'acte rectificatif et les droits de mutation et de publication générés par ledit acte rectificatif.

Si ladite remise en cause est imputable au Vendeur, l'Acquéreur versera à ce dernier le montant de la TVA due au titre de la présente vente et le Vendeur supportera seul toutes les conséquences financières, notamment les frais et droits complémentaires, intérêts de retard, pénalités et majorations liés à la remise en cause de la dispense, en ce compris les coûts afférents à l'acte rectificatif et les droits de mutation et de publication générés par ledit acte rectificatif.

LIQUIDATION DES DROITS

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la Publicité Foncière de l'ORNE.

LIQUIDATION DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La présente vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en application des articles 1028 à 1028 ter du Code Général des Impôts.

Le pacte de préférence et la clause de délaissement stipulés au profit de la SAFER de NORMANDIE étant considérés par l'administration fiscale comme constituant des dispositions indépendantes de la mutation donnent lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière unique **d'un montant de 125 €** en application des 680 et 672 du CGI (en présence d'une vente exonérée, assortie de plusieurs dispositions indépendantes chacune passible d'un droit fixe, seul est perçu le droit le plus élevé à titre de minimum de perception).

LIQUIDATION DE LA CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En application des articles 1028 bis et 1028 ter du Code général des impôts, la

présente acquisition étant réalisée par une personne substituée dans les droits à l'achat conférés à la SAFER DE NORMANDIE par le vendeur, celle-ci ne donne lieu à **aucune perception de CSI**, s'agissant de la vente.

En application des articles 879, 881 K et 881 M du CGI, la base taxable de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat s'élève à :

Type de contribution	**Assiette**	**Taux**	**Montant**
Contribution exonérée sur la vente			Exonérée
Contribution proportionnelle taux plein sur le pacte de préférence	150,00 €	0,10 %	15,00 € (montant minimum de perception)
Contribution proportionnelle taux plein sur la clause de délaissement	150,00 €	0,10 %	15,00 € (montant minimum de perception)
Contribution servitude de puisage	150,00 €	0,10 %	15,00 € (montant minimum de perception)
Renonciation Accession	140.000,00€	0,10 %	140,00 €
Contribution totale			**185,00 €**

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

EXPOSE - FAITS ET ACTES ANTERIEURS

PROMESSE DE VENTE

Aux termes d'une promesse de vente établie sous signature privée en date du 12 décembre 2025, accepté par la SAFER le 22 décembre 2025 enregistrée au SPFE de CAEN, le 23 décembre 2025, le vendeur s'est obligé de vendre à la SAFER, le bien objet de la présente vente, avec faculté pour la SAFER en conformité des dispositions de l'article L.141-1 du Code Rural, tel que modifié par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, de se substituer une ou plusieurs personnes physiques ou morales pour acquérir tout ou partie des biens objets de ladite promesse de vente.

Dans cette promesse de vente, il a été prévu qu'en cas de substitution, celle-ci se réaliserait aux conditions imposées par la SAFER au substitué dans la convention de substitution ou à défaut dans l'acte authentique de vente.

SUBSTITUTION - LEVEE D'OPTION

Aux termes du présent acte, en conformité d'une part avec les dispositions de l'article L. 141-1 du Code Rural, tel que modifié par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 et de l'article 1028-ter II du CGI, et d'autre part avec les stipulations de la promesse unilatérale de vente ci-dessus relatée, la SAFER se substitue à le GAEC DE LA RENAISSANCE, ci-dessus identifiée au paragraphe « Nouveau titulaire acquéreur », qui accepte pour l'acquisition des biens objet des présentes et ci-dessus désignés au paragraphe « Identification du bien ».

LEVEE D'OPTION PAR LE SUBSTITUE

Aux termes du présent acte, l'acquéreur déclare lever l'option.

Tous ces faits et actes analysés, le vendeur vend, par les présentes, à l'acquéreur qui accepte et qui oblige à exécuter fidèlement les conditions particulières ci-après stipulées, les biens objet des présentes, ci-après avant désignés.

202- NATURE DE L'ACTE

Le présent acte authentique constate la vente par le VENDEUR, qui s'oblige à toutes les garanties ordinaires et de droit à l'acquéreur qui l'accepte, des biens ci-dessus identifiés, tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tous droits actifs y attachés sans exception ni réserve.

Il constate l'intervention de la SAFER, celle-ci s'inscrivant dans le cadre de l'application de l'article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime, les motivations de l'opération étant définies au cahier des charges figurant au présent acte.

En conséquence, elle impose le respect d'un cahier des charges accepté par l'acquéreur aux termes des présentes.

Cette intervention vaut renonciation à son droit de préemption.

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

TERMINOLOGIE

Pour la commodité de rédaction des présentes, il est précisé ce qui suit :

- au présent acte, la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural est appelée la « SAFER » ;

- si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs, ceux-ci sont appelés par abréviation l' « ACQUEREUR » (il en sera de même si l'acquéreur est une personne physique ou morale ou s'il est représenté en tout ou partie par des mandataires) ;

- le terme de « BIEN » employé au cours du présent acte s'applique à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui précède, quels qu'en soient le nombre et la nature.

OBSERVATIONS PREALABLES

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Le présent acte portant sur un bien qui n'est pas à usage d'habitation, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DECLARATIONS

EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES A L'ACTE

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

CONCERNANT LES PERSONNES PHYSIQUES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation des présentes.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;

- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle ;

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire cessation de paiement ou autres ;

CONCERNANT LES PERSONNES MORALES

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation du présent acte ;

- que la présente opération entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de l'objet social de la société qu'ils représentent et a été autorisée par l'ensemble de leurs associés :

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;

- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour toutes les parties à l'acte.

LES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles dispositions des présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;

- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et de celles créées ci-dessus.

Rappel de servitudes

Aux termes d'un acte reçu par Maître Florence GUERIN-SCHOEFFLER, notaire à SAINT HILAIRE DU HARCOUET, le 09 mars 2026, contenant vente par Madame Nathalie GOBE née POTTIER au profit de Monsieur et Madame Franck CARPENTIER, d'une propriété située à SAINT FRAIMBAULT, cadastrée section YH numéro 67, il a été créé diverses servitudes, littéralement rapportées :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

« 1°/ SERVITUDES AU PROFIT DU BIEN CADASTRE SECTION YH NUMERO 67 (bien vendu aux présentes)

« 1ent- Nature de la servitude - Servitude de passage

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

« DESIGNATIONS DES BIENS

« Fonds dominant

« Propriétaires :

« Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER

« Désignation :

« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,

« Une propriété bâtie

« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00	30	00

« Effet relatif

« Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

« Fonds servant

« Propriétaires :

« A l'effet de constituer la servitude sont intervenus :

« 1°) Monsieur Emmanuel Albert Maurice POTTIER, agriculteur, et Madame Geneviève Christiane Rolande Yvette DEBIEU, agricultrice, demeurant ensemble à SAINT FRAIMBAULT (61350) le village Beaudet.

« Monsieur est né à DOMFRONT (61700) le 28 août 1968,

« Madame est née à VILLEDIEU-LES-POELES (50800) le 28 novembre 1966.

« Mariés à la mairie de SAINT FRAIMBAULT (61350) le 1er août 1992 sous

le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

« Monsieur est de nationalité française.

« Madame est de nationalité française.

« Résidents au sens de la réglementation fiscale.

« sont présents à l'acte.

« 2°) Madame Sylvie Marie Madeleine POTTIER, retraitée, épouse de Monsieur Joël René Paul CHARDIN, demeurant à NICE (06200) A131 - 41 avenue Louis Cappatti.

« Née à SAINT-FRAIMBAULT (61350) le 30 mai 1962.

« Mariée à la mairie de ISIGNY-LE-BUAT (50540) le 25 août 1990 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

« De nationalité française.

« Résidente au sens de la réglementation fiscale.

« Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER, à ce non présente mais représentée par Madame Mélanie GAZENGEL, clerc de notaire, domiciliée professionnellement en l'office notarial de la SCP DABAT-BLONDEAU et GUERIN SCHOEFFLER, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NICE, du 6 mars 2026, dont une copie est annexée.

« Désignation :

« 1°)

« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 2 Chemin du TOIT COURBE,

« Une propriété bâtie

« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	70	2 Chemin du Toit Courbe	00	15	60

« Effet relatif

« Ce bien appartient en propre à Monsieur Emmanuel POTTIER pour l'avoir reçu aux termes de l'acte d'Echange reçu par Maître Virginie DABAT-BLONDEAU notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) le 27 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 668.

« 2°)

« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,

« Une propriété bâtie

« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	71	Le Pont Chenu	00	04	60

« Effet relatif

« Ce bien dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de celle ci aux termes de l'acte suivant :

« Acquisition suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 19 avril 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 4 juin 2007, volume 2007P, numéro 1836.

« 3°)

« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,

« Une propriété bâtie

« Figurant ainsi au cadastre :

Section	*N°*	*Lieudit*	*ha*	*a*	*ca*
YH	*137*	*Le Pont Chenu*	*00*	*07*	*95*
YH	*139*	*4 Chemin du Village Beaudet*	*00*	*04*	*88*

« Total surface : 00 ha 12 a 83 ca

« Effet relatif

« Ces biens appartiennent en propre à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER pour les avoir reçus aux termes de l'acte de Donation partage reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

« INDEMNITE

« Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

« MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

« Ce droit de passage est constitué afin de faire se rejoindre les deux chemins ruraux qui desservent le Hameau du Village BEAUDET.

« Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Ce droit de passage ne saurait excéder l'espace de pignon à pignon entre les maisons situées en YH 67 et 139, soit environ 3m20 d'après le cadastre.

« Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

« Ce passage part du chemin rural du Village Beaudet pour aboutir au chemin rural du Toit Courbe et inversement.

« Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

« Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

« Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

« L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

« Les parties conviennent que cette servitude de passage ne pourra s'exercer que lorsque les conditions permettront que les roues des engins ne ramènent pas de terres sur les chemins.

« etc…

« 2ent- Nature de la servitude - Servitude de passage de canalisation et de puisage

« etc…

« 2°/ SERVITUDE AU PROFIT DES BIENS CADASTRES SECTION YH NUMEROS 70 et 71

« Nature de la servitude - Servitude de passage

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

« <u>DESIGNATIONS DES BIENS</u>
« <u>Fonds dominant</u>
« Propriétaires :
« Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU
« Désignation :
« 1°)
« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 2 Chemin du TOIT COURBE,
« Une propriété bâtie
« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	70	2 Chemin du Toit Courbe	00	15	60

« Effet relatif
« Ce bien appartient en propre à Monsieur Emmanuel POTTIER pour l'avoir reçu aux termes de l'acte d'Echange reçu par Maître Virginie DABAT-BLONDEAU notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) le 27 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 668.
« 2°)
« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,
« Une propriété bâtie
« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	71	Le Pont Chenu	00	04	60

« Effet relatif
« Ce bien dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de celle ci aux termes de l'acte suivant :
« Acquisition suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 19 avril 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 4 juin 2007, volume 2007P, numéro 1836.
« <u>Fonds servant</u>
« Propriétaires :
« 1°) Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER
« 2°) Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER
« Désignation :
« 1°)
« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,
« Une propriété bâtie
« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00	30	00

« Effet relatif
« Cette propriété appartient à Monsieur et Madame CARPENTIER :
« Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.
« 2°)
« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,
« Une propriété bâtie
« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	137	Le Pont Chenu	00	07	95
YH	139	4 Chemin du Village Beaudet	00	04	88

« Total surface : 00 ha 12 a 83 ca

« Effet relatif

« Ces biens appartiennent en propre à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER pour les avoir reçus aux termes de l'acte de Donation partage reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

« INDEMNITE

« Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

« MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

« Ce droit de passage est constitué afin de faire se rejoindre les deux chemins ruraux qui desservent le Hameau du Village BEAUDET.

« Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Ce droit de passage ne saurait excéder l'espace de pignon à pignon entre les maisons situées en YH 67 et 139, soit environ 3m20 d'après le cadastre.

« Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

« Ce passage part du chemin rural du Village Beaudet pour aboutir au chemin rural du Toit Courbe et inversement.

« Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

« Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

« Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

« L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

« Les parties conviennent que cette servitude de passage ne pourra s'exercer que lorsque les conditions permettront que les roues des engins ne ramènent pas de terres sur les chemins.

« etc…

« 3°/ SERVITUDE AU PROFIT DES BIENS CADASTRES SECTION YH NUMEROS 137 et 139

« Nature de la servitude - Servitude de passage

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

« DESIGNATIONS DES BIENS

« Fonds dominant

« Propriétaires :

« Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER
« Désignation :
« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,
« Une propriété bâtie
« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	137	Le Pont Chenu	00	07	95
YH	139	4 Chemin du Village Beaudet	00	04	88

« Total surface : 00ha 12a 83ca
« Effet relatif
« Ces biens appartiennent en propre à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER pour les avoir reçus aux termes de l'acte de Donation partage reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.
« Fonds servant
« Propriétaires :
1°) Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER
« 2°) Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU
« Désignation :
« 1°)
« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,
« Une propriété bâtie
« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00	30	00

« Effet relatif
« Cette propriété appartient à Monsieur et Madame CARPENTIER :
« Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.
« 2°)
« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 2 Chemin du TOIT COURBE,
« Une propriété bâtie
« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	70	2 Chemin du Toit Courbe	00	15	60

« Effet relatif
« Ce bien appartient en propre à Monsieur Emmanuel POTTIER pour l'avoir reçu aux termes de l'acte d'Echange reçu par Maître Virginie DABAT-BLONDEAU notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) le 27 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 668.
« 3°)
« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,
« Une propriété bâtie
« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	71	Le Pont Chenu	00	04	60

« Effet relatif

« Ce bien dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de celle ci aux termes de l'acte suivant :

« Acquisition suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 19 avril 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 4 juin 2007, volume 2007P, numéro 1836.

« <u>INDEMNITE</u>

« Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

« <u>MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE</u>

« Ce droit de passage est constitué afin de faire se rejoindre les deux chemins ruraux qui desservent le Hameau du Village BEAUDET.

« Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Ce droit de passage ne saurait excéder l'espace de pignon à pignon entre les maisons situées en YH 67 et 139, soit environ 3m20 d'après le cadastre.

« Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part du chemin rural du Village Beaudet pour aboutir au chemin rural du Toit Courbe et inversement.

« Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

« Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

« Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

« L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

« Les parties conviennent que cette servitude de passage ne pourra s'exercer que lorsque les conditions permettront que les roues des engins ne ramènent pas de terres sur les chemins.

« etc…

« 4°/ SERVITUDES AU PROFIT DU BIEN CADASTRE SECTION YH NUMERO 117

« <u>Nature de la servitude - Servitude de passage de canalisation et de puisage</u>

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude de passage de canalisation et de puisage.

« Sur le terrain cadastré section YH numéro 3 appartenant à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER, se trouve un PUITS qui est sa propriété exclusive.

« Les bâtiments se trouvant sur les parcelles cadastrées section YH numéros 140 et 117, appartenant à Monsieur Emmanuel POTTIER, sont alimentés avec cette eau de puits, il y a donc lieu de constater l'existence d'une servitude de passage de canalisation et de puisage.

« DESIGNATIONS DES BIENS

« Fonds dominant

« Propriétaires :

« Monsieur Emmanuel POTTIER

« Désignation :

« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu.

« Un terrain agricole avec des bâtiments

« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	117	Le Pont Chenu	3	59	29
YH	140	1 Chemin du Village Beaudet	00	06	52

« Effet relatif

« Donation partage suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

« Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Carole MALHERBE notaire à DOMFRONT-EN-POIRAIE (Orne) le 7 octobre 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DE L'ORNE le 22 octobre 2021, volume 2021P, numéro 11705.

« Fonds servant

« Propriétaires :

« 1°) Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER

« 2°) Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER

« Désignation :

« 1°) A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu.

« Un terrain Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	3	Le Pont Chenu	1	49	40

« Effet relatif

« Donation partage suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998 , dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

« 2°)

« A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,

« Une propriété bâtie

« Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	ha	a	ca
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00	30	00

« Effet relatif

« Cette propriété appartient à Monsieur et Madame CARPENTIER :

« Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

« INDEMNITE

« Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

« MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

« Dans l'intérêt et pour l'utilité du fonds dominant, le propriétaire de ce fonds aura la faculté, qui lui est concédée à perpétuité pour lui, ses ayants cause et même

tous tiers locataires, occupants ou détenteurs, de puiser au puits, toute la quantité d'eau qui lui est nécessaire tant pour les besoins de son exploitation que pour ceux quelconques de son fonds.

« Ce droit de puisage, établi entre les deux fonds à titre de servitude, emporte nécessairement au profit des propriétaires successifs du fonds dominant, une servitude de passage sur le fonds servant.

« Le propriétaire du fonds servant ne sera en aucune manière tenu à la garantie de la potabilité de l'eau du puits.

« En tout état de cause, les propriétaires des deux fonds devront veiller au bon entretien et à la propreté du puits pour préserver la meilleure qualité possible de l'eau de celui-ci.

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par eux, un droit de passage perpétuel en tréfonds d'une canalisation d'alimentation en eau.

« Ce droit de passage de canalisation profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Cette canalisation part du puits, passe par la parcelle YH numéro 67, pour arriver aux bâtiments se trouvant sur les parcelles cadastrées section YH numéros 140 et 117.

« Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

« La pompe immergée équipant le puits sera entretenue par le propriétaire du fonds dominant à ses frais exclusifs, et sera remplacée à ses frais exclusifs le cas échéant.

« <u>Accessoire des servitudes</u>

« A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de ces servitudes, le propriétaire du fonds dominant mais aussi toute personne mandatée par lui bénéficient d'un droit de passage sur le fonds servant sur une bande de terrain d'une largeur suffisante afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

« Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

« <u>Entretien des canalisations</u>

« Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir, par toute personne mandatée par lui, cette canalisation à ses frais exclusifs.

« Le propriétaire du fonds dominant s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux de réparations ou d'entretien de la canalisation, de manière à n'apporter au propriétaire du fonds servant que le minimum de nuisances.

« En outre, le propriétaire du fonds servant s'engage à s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

« Et en cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai. »

Une copie du plan dont il est question ci-dessus est annexée.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

En tant que de besoin, il est précisé que l'Acquéreur de l'acte sus-relaté est les associés du GAEC DE LA RENAISSANCE, Acquéreur aux présentes.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires conformément aux dispositions de l'article L. 121-10 du Code des assurances.

Toutefois, l'ACQUEREUR donne expressément au VENDEUR, qui accepte, les pouvoirs pour résilier les contrats d'assurance que ce dernier avait souscrits sur le BIEN, et déclare avoir lui-même souscrit un nouveau contrat d'assurance.

Etant ici rappelé que cette résiliation peut être faite dans les formes prescrites par l'article L. 113-14 du Code des assurances à moins que l'assureur ne consente expressément ou tacitement à ce que la résiliation soit opérée en usant d'une autre forme.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR a remboursé, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, à titre définitif, par la comptabilité du notaire soussigné la somme de CENT VINGT QUATRE EUROS (124,00 €) représentant le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.

SUR LES CONDITIONS SPECIALES DE RETROCESSION PAR LA SAFER EN CAS DE SUBSTITUTION

La SAFER déclare que la présente cession a lieu sous diverses charges et conditions générales figurant au cahier des charges accepté par l'ACQUEREUR aux termes des présentes, et sous les conditions complémentaires suivantes.

DECES DE L'ACQUEREUR

En cas de décès de l'acquéreur personne physique ou en cas de liquidation de la société personne morale, en cours de délai relatif aux engagements pris, les héritiers ou ayants droit restent redevables des mêmes charges et obligations imposées à l'acquéreur par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

Dans l'hypothèse où les héritiers ou ayants droit auraient la volonté de ne pas poursuivre personnellement la mise en valeur du bien, toute décision concernant la propriété et la jouissance dudit bien devra recueillir l'agrément préalable de la SAFER.

DEMANDES DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu aux présentes, l'ACQUEREUR ou ses ayants cause désire obtenir une dérogation aux obligations particulières prévues à cet article, il devra adresser à la SAFER une lettre recommandée avec accusé de réception, sollicitant l'autorisation nécessaire et précisant la nature de l'opération envisagée, ses conditions, charges et modalités, la désignation du bien en cause, l'identité, l'adresse et la situation de famille et professionnelle du cocontractant pressenti. Cette lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée donner son agrément.

En cas d'agrément donné par la SAFER, le cessionnaire sera tenu de remplir toutes les charges imposées à l'ACQUEREUR par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non-respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

CONSTAT DE MANQUEMENT – MISE EN DEMEURE

Pendant la durée d'application du cahier des charges, l'ACQUEREUR est tenu de respecter les engagements souscrits au cahier des charges figurant en première partie des présentes. Tout manquement à l'un des engagements souscrit relevé par la SAFER sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'ACQUEREUR.

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER mettra en application la sanction contractuellement convenue suivante : le délaissement instauré par l'article L.141-1 III du Code rural et de la pêche maritime et défini ci-après.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. L'ACQUEREUR s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

PROCEDURE DE DELAISSEMENT

A défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la SAFER, par lettre recommandée avec accusé de réception conformément au paragraphe « CONSTAT DE MANQUEMENT – MISE EN DEMEURE » ci-dessus, s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instauré par l'article L 141-1 III du Code rural et de la pêche maritime.

DETERMINATION DE L'INDEMNITE

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER à l'ACQUEREUR comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année par le ministère de l'Agriculture au Journal Officiel, la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée ;

- augmenté des impenses utiles faites par « l'acquéreur » à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires ;

Et diminué, savoir :

- de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, l'ACQUEREUR ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun ;

- de tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées ;

- des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place de l'ACQUEREUR ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite à la SAFER à l'ACQUEREUR ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

CONTROLE DES STRUCTURES

Il résulte des dispositions de l'article L.331-2 III du Code rural et de la pêche maritime que :

« Lorsque la mise en valeur de biens agricoles par le candidat auquel la société d'aménagement foncier et d'établissement rural entend les rétrocéder est soumise à autorisation d'exploiter en application du I, l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu de cette autorisation. […]

S'il estime que, compte tenu des autres candidatures à la rétrocession ou à la mise en valeur des biens et des motifs de refus prévus à l'article L. 331-3-1, le candidat à la rétrocession ne doit pas être autorisé à exploiter les biens qu'il envisage d'acquérir, le commissaire du Gouvernement en fait expressément mention dans son avis. Cette mention tient lieu de refus de l'autorisation d'exploiter mentionnée à l'article L. 331-2. »

Les parties déclarent que le Commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture ne s'est pas opposé à la présente rétrocession.

COMMUNICATION – INFORMATION DES TIERS

Pendant une durée de 24 mois à compter du jour de la présente vente, la SAFER de Normandie restera associée aux messages grand public, autres que ceux concernant l'activité propre de l'acquéreur et ayant un lien avec l'acquisition des terrains objets du présent acte et qui pourront être diffusés par le cessionnaire ou ses ayants droit.

Une concertation préalable à toute campagne de communication aura lieu entre l'acquéreur et/ou les gérants de l'activité de l'acquéreur et la SAFER de Normandie afin d'ajuster leurs messages et les rendre compatibles entre eux.

La SAFER comme l'acquéreur se concerteront avant toute initiative de communication sous quelque support ou moyen de communication, dans un délai préalable suffisant.

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN

URBANISME

Les copies des documents relatifs à l'urbanisme et à la voirie concernant le BIEN sont ci-après visées et annexées.

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Un certificat d'urbanisme d'information, délivré le 4 mars 2026.

Il en résulte notamment ce qui suit :

Le terrain est situé en zone non constructible de la carte communale

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

T7 – Le terrain est concerné par une servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement aérodromes civils et militaires

Le terrain est situé dans le périmètre d'une activité agricole recensée.

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption résultant des articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes est vendu libre de toute occupation ou location.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré du chef de des vendeurs et précédents propriétaires, le 20 avril 2026.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Une copie de cet état constitué du rapport de repérage est ci-annexée.

De cet état établi par MAPAMA ST HILAIRE, situé à SAINT HILAIRE DU HARCOUET (50600), 213 rue de Paris, le 14 octobre 2025, il résulte qu'**il existe des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le VENDEUR de ce chef.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet du présent acte n'est pas inclus à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans le BIEN, à ce jour ou dans le passé.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mérule, à ce jour ou dans le passé.

ETAT DES RISQUES

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- dans une zone à potentiel radon définie par voie règlementaire.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi et se trouve ci-annexée sous forme de copie.

ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES

Le VENDEUR déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex-BASIAS) ;
- la base de données GEORISQUES ;

- la base de données ERRIAL ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire ;

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes, **à l'exception du GAEC DE BEAUDET, vendeur aux présentes**.

Et qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

ORIGINE DE PROPRIETE

PARCELLES YH 10, 117, 140, 200 et 201

Originairement :

Du chef de Monsieur et Madame Albert Louis POTTIER : parcelles YH 200 et 201 (anciennement cadastrées YH 172 provenant des numéros YH 6 à 8 et 69) et YH 198 et 199 provenant du YH 70)

Pour les avoir acquis avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par Maître SAIGNIER alors notaire à DOMFRONT, le 22 mars 1993, de la SAFER de Basse Normandie, moyennant le prix de 431.000 Frs payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT le 9 avril 1993 volume 1993 P numéro 831.

Du chef de Monsieur Albert Louis POTTIER : parcelles YH 10 et 140

Pour les avoir reçu avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN, notaire à PASSAIS LA CONCEPTION, le 24 septembre 1980, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé par :

Monsieur Albert Louis POTTIER, né à SAINT FRAIMBAULT le 11 février 1905, cultivateur retraité, demeurant à SAINT FRAIMBAULT au Village Beaudet, veuf et non remarié de Madame Marie Louise Constance Eugénie MOTTIER

A ses deux enfants, dont Monsieur Albert Marcel Eugène POTTIER sus-nommé, de la nue propriété pour y réunir l'usufruit au décès du donateur (lequel est arrivé depuis) des immeubles lui appartenant en propre et des parts et portions lui revenant indivisément avec les donataires, propriétaires du surplus, dans les immeubles dépendant de la communauté de biens ayant existé entre lui et Madame MOTTIER, son épouse décédée à SAINT FRAIMBAULT le 31 janvier 1963, et de la succession particulière de celle-ci.

Cette donation partage a eu lieu sans soulte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT le 14 novembre 1980, volume 4710 n°6.

Monsieur Albert Louis POTTIER est décédé à SAINT FRAIMBAULT, le 27 fé&vrier 1982.

Du chef de Monsieur Albert Marcel Eugène POTTIER

TANT pour l'avoir recueilli, avec d'autres biens, dans la succession de :

Madame Marie Thérèse BOURREE décédée à CAEN (Calvados) le 15 aout 1997, laissant pour recueillir sa succession :

- Son conjoint survivant :

Monsieur Albert Marcel Eugène POTTIER, sus nommé,

- Commun en biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT FRAIMBAULT (orne) le 10 novembre 1961.

- Donataire, en vertu de la donation entre époux reçu par Maître GUERIN Notaire à PASSAIS LA CONCEPTION (61350), le 31 décembre 1982

L'universalité des biens et droits immobiliers et mobiliers composant la succession, réduite, en présence d'héritiers réservataires, à la totalité en usufruit aux termes de l'option faite par Monsieur Albert Marcel Eugène POTTIER suivant acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même.

- Et usufruitier, en vertu de l'article 767 du Code Civil, du quart des biens composant la succession.

A défaut de libéralité en sa faveur.

Ses héritiers réservataires :

Et pour habiles à se dire et porter ses seuls héritiers à réserve et de droit :

- Madame Sylvie Marie Madeleine POTTIER,
- Madame Nathalie Marie-Louise POTTIER,
- Monsieur Emmanuel Albert Maurice POTTIER, sus nommés,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés en un acte de notoriété reçu par le notaire soussigné le 24 décembre 1997.

Le décès de Madame Marie Thérèse BOURREE remontant à moins de dix mois de la donation partage ci-après relatée, il n'y a pas lieu d'établir une attestation de propriété immobilière.

QUE pour lui avoir été attribué, avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par Maître Edith SAIGNIER alors notaire à DOMFRONT, le 23 avril 1998, contenant :

1ent- Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux

dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil, par Monsieur Albert Marcel Eugène POTTIER, Agriculteur, veuf et non remarié de Madame Marie Thérèse Enrestine BOURREE, agricultrice, demeurant à SAINT FRAIMBAULT (Orne), "Le Village Beaudet",

Né à SAINT FRAIMBAULT (Orne) le 9 mai 1935.

A Monsieur Emmanuel POTTIER, vendeur aux présentes,

Et Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER

Et Madame Nathalie GOBE née POTTIER,

Ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour un tiers, donataires pour cette même quotité, tous présents ou représentés audit acte et qui ont accepté expressément,

De la nue-propriété de tous les biens immeubles appartenant en propre à Monsieur Albert POTTIER et de ceux dépendant de la communauté ayant existé entre le donateur et sa défunte épouse.

2ent- Et partage entre les donataires, avec le concours et sous la médiation du donateur des biens ainsi donnés.

Audit acte, Monsieur Albert POTTIER s'était réservé l'usufruit de tous les biens immeubles par lui donnés pendant sa vie.

En outre, le donateur a fait réserve à son profit du droit de retour conventionnel sur les biens donnés pour le cas de prédécès des donataires ou de l'un d'eux sans postérité.

Et il a interdit formellement aux donataires de vendre, aliéner ou hypothéquer, les biens par lui donnés, pendant sa vie, et sans son consentement, à peine de nullité des ventes, aliénations ou hypothèques et de révocation de la donation.

Lesquelles interdiction et réserve d'usufruit sont aujourd'hui éteintes par suite du décès dudit donateur arrivé à SAINT FRAIMBAULT, le 9 décembre 2022.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Monsieur Emmanuel POTTIER de 14.400 Frs, payée comptant et quittancée à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 5 juin 1998, volume 1998 P numéro 1448.

Cette donation-partage a pu s'exécuter le donateur n'ayant laissé à son décès que ses enfants donataires, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé après ce décès par Maître Virginie COUPRY, notaire à DOMFRONT, le 23 mars 2023.

PARCELLES YH 198 et 199

Les BIEN et droits immobiliers sis à SAINT-FRAIMBAULT (61350) 2, chemin du Toit Courbe appartiennent à Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU pour les avoir reçus de Madame Nathalie Marie-Louise POTTIER, employée, demeurant à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (50600), 5 Le Haut Manoir, née à SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 20 septembre 1963, épouse de Monsieur Serge Marie Bernard GOBÉ, en échange de la parcelle sise à SAINT FRAIMBAULT (61350), section YH n° 67, immeuble lui appartenant alors à concurrence de la totalité en pleine propriété, sans soulte de part ni d'autre, aux termes d'un acte reçu par Maître DABAT-BLONDEAU, notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (50600), le 27 janvier 2012.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 20 février 2012, volume 2012 P numéro 668.

Chacune des parties a renoncé pour ce qui la concernait à l'action en répétition.

L'état sur formalités requis suite à cette publication n'a pas été présenté au

soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de Madame Nathalie GOBE née POTTIER,

Pour lui avoir été attribué, avec d'autres, aux termes de l'acte de donation partage reçu par Maître Edith SAIGNIER alors notaire à DOMFRONT, le 23 avril 1998 sus relaté.

ELEMENTS GENERAUX

SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que toutes les obligations pouvant résulter pour l'ACQUEREUR, du présent contrat, notamment en matière de paiement du prix, engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil, à l'exception de ceux relatifs à la renonciation à l'accession immobilière qui seront pris en charge par le Vendeur.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter du contenu du présent acte, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediation.notaires.fr.

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediateur-notariat.notaires.fr/.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera soumise par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière auprès du Service de la publicité foncière de ORNE, conformément aux prescriptions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et aux textes subséquents, et ce, aux frais de l'ACQUEREUR.

Si le BIEN est grevé d'une inscription, transcription, publication ou autres empêchements, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les QUARANTE (40) jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

L'ACQUEREUR sera au surplus indemnisé de tous frais extraordinaires de purge.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

RENONCIATION IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« *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 souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourraient intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Dès que le présent acte sera revenu du service de la publicité foncière, le notaire soussigné délivrera à l'ACQUEREUR la copie authentique du présent acte revêtue des mentions de publication.

L'ACQUEREUR accepte que la copie authentique lui soit transmis sous format dématérialisé.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties attestent que les conditions essentielles et déterminantes du présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat et dans tous autres documents quelconques régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes, à l'exception de tous états des lieux éventuellement dressés contradictoirement.

Si toutefois des différences subsistaient, les parties déclarent que le présent acte prévaut sur tous documents régularisés entre elles dès avant ce jour et reflète leur commune intention.

A cet égard, les parties déclarent avoir bénéficié du temps de réflexion nécessaire à l'expression d'un parfait consentement libre et éclairé préalablement à la signature des présentes.

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par ADNOV et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés d'ADNOV.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...) ;
- 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (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 CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties 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.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le paiement des sommes effectué aux présentes a été réalisé ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

TITRES, CORRESPONDANCES 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, concernant le BIEN 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 en l'étude du notaire en participation, son conseil.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse mentionnée en entête des présentes.

DESTRUCTION DE DOCUMENTS

L'Office notarial est autorisé par les parties au présent acte à procéder à la destruction de tout avant-contrat sous signature privée, toutes pièces ou documents ayant permis la réalisation des présentes, ces dernières reflétant leur volonté et la totalité des accords qu'elles souhaitent authentifier.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

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, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant un changement au niveau du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et

dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la SOCIETE dénommée GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

En ce qui concerne la SOCIETE dénommée GAEC DE LA RENAISSANCE au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

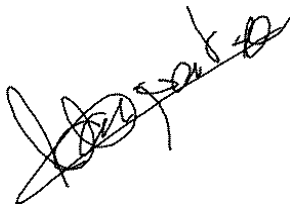
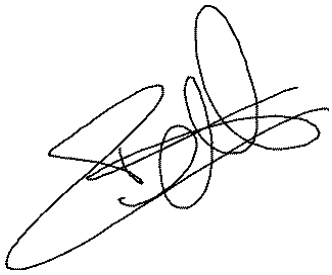
DONT ACTE

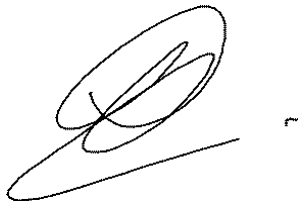
Sans renvoi.

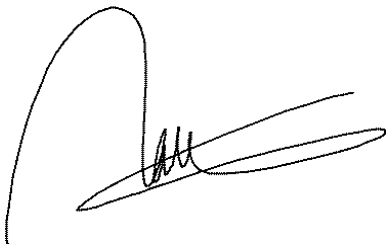
Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Carole MALHERBE

Mme Marie-Ange VAUTIER, représentante de GAEC DE LA RENAISSANCE A signé A l'office Le 27 avril 2026	
M. Franck Jacques Pierre CARPENTIER, représentant de GAEC DE LA RENAISSANCE A signé A l'office Le 27 avril 2026	
Mme Geneviève Christiane Rolande DEBIEU, agissant qualité et ès qualité de GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET A signé A l'office Le 27 avril 2026	

M. Emmanuel Albert Maurice POTTIER, agissant qualité et ès qualité de GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET A signé A l'office Le 27 avril 2026	
M. Samuel LAGRANGE, représentant de SOCIETE D' AMENAGEMENT FONCIER D' ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) DE NORMANDIE A signé A l'office Le 27 avril 2026	
Mme Zoé DAVY, représentante de : . Mme Nathalie Marie-Louise POTTIER . Mme Sylvie Marie Madeleine POTTIER A signé A l'office Le 27 avril 2026	

et le notaire Me MALHERBE CAROLE A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE VINGT-SEPT AVRIL	

Dossier : Vente POTTIER -GAEC DU BEAUDET / SAFER / GAEC DE LA RENAISSANCE (CARPENTIER) / N° 2026001725

Réf : CM / VB /

PROCURATION POUR INTERVENIR A UN ACTE DE VENTE

Madame Nathalie Marie-Louise **POTTIER**, employée, demeurant à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (50600), 5 Le Haut Manoir,

Née à SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 20 septembre 1963.

Epouse de Monsieur Serge Marie Bernard GOBÉ,

Mariée à la mairie de SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 2 juillet 1983.

Soumise au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Madame Nathalie POTTIER sera dénommée Madame Nathalie GOBÉ dans le corps de l'acte.

Ci-après dénommée le « MANDANT ».

AU PROFIT DE :

Tout collaborateur de l'office notarial sis à DOMFRONT EN POIRAIE, 2, rue de Saint Front, dont est titulaire la société civile professionnelle dénommée 'ETUDE DU BOCAGE'.

Ci-après dénommé le « MANDATAIRE ».

N.P.

POUVOIRS

Le MANDANT donne pouvoir, pour lui et en son nom, à l'effet de :

- INTERVENIR à un acte à recevoir par Maître Carole MALHERBE, notaire à DOMFRONT EN POIRAIE, contenant vente par :

Monsieur Emmanuel Albert Maurice **POTTIER**, agriculteur, demeurant à SAINT-FRAIMBAULT (61350), 2 Chemin du Toit Courbé, Le Village Beaudet,

Né à DOMFRONT (61700), le 28 août 1968.

Epoux de Madame Geneviève Christiane Rolande Yvette DEBIEU,

Marié à la mairie de SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 1er août 1992.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

AU PROFIT DE :

La société dénommée **GAEC DE LA RENAISSANCE**, Groupement agricole d'exploitation en commun au capital de, ayant son siège social à SAINT-FRAIMBAULT (61350), Le Village Beaudet, en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de ALENCON.

Aux charges et conditions ci-après énoncées,

Des biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350), Le Pont Chenu,,

Diverses parcelles de terre sur lesquelles se trouvent divers bâtiments agricoles.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YH	10	Le Pont Chenu	0	28	40
YH	117	Le Pont Chenu	3	59	29
YH	140	2 Chemin du Village Beaudet	0	06	52
YH	200	Le Pont Chenu	0	23	58
YH	201	Le Pont Chenu	0	13	19
Contenance Totale :			**4ha 30a 98ca**		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €).

- EXPOSER que ledit BIEN a fait l'objet d'une donation par Monsieur Albert POTTIER au profit du vendeur susnommé, l'un des enfants dudit donateur, lequel a accepté, le tout aux termes d'un acte reçu par Maître Edith SAIGNIER, alors notaire à

DOMFRONT, le 23 avril 1998, publié au service de la publicité foncière de DOMFRONT en date du 5 juin 1998, volume 1998 P numéro 1448.

EN CONSÉQUENCE, et en sa qualité, comme le vendeur susnommé, de présomptif héritier réservataire de Monsieur Albert POTTIER :

- PRENDRE CONNAISSANCE dudit acte ;

- DONNER son consentement pur et simple à la vente projetée, dans les termes de l'article 924-4 du Code civil, afin que l'action en réduction ou revendication instituée par ce même article ne puisse être exercée contre l'acquéreur ou les tiers acquéreurs du BIEN vendu et que ceux-ci obtiennent la propriété incommutable dudit BIEN ; ceci à la condition expresse que l'ensemble des héritiers réservataires y aient renoncés.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

MULTI-REPRESENTATION

A titre d'information du MANDANT et de son MANDATAIRE, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil.

Par dérogation aux dispositions de cet article, le MANDANT autorise dès à présent le MANDATAIRE à agir pour le compte des deux parties au contrat ou contracter pour son propre compte avec le représenté ou agir pour son propre compte et celui du mandant.

DECHARGE DE MANDAT

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

DEBOURS

Le MANDANT reconnaît devoir à titre de débours relatifs à la procuration électronique, la somme de TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (3,60 €).

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediateur-notariat.notaires.fr/.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...) ;

- 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (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 CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties 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.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société YOUSIGN en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur

demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement

N.P.

Nathalie POTTIER

Certifié par yousign

N.P.

Procuration pour intervenir à la vente - Art. 924-4 POTTIER Nathalie [77109] - Invitation à signer

Signé par
Nathalie POTTIER
Certifié par yousign

Identifiant 94eba070-304d-4b58-81c6-ecbce9f0d3ed
Date d'envoi 2026-04-20 10:25:39 UTC +02:00 | **Date d'expiration** 2026-05-04 23:59:59 UTC +02:00

Toutes les dates et heures de ce document sont affichées dans le fuseau horaire de l'expéditeur.

FIDUCIAL I NFORMATIQUE

Initiateur

Type	API
Identifiant	81323f51-ad83-457e-aacc-cfcaa108dcfd
Société	FIDUCIAL I NFORMATIQUE
Espace de travail	FIDUCIAL I NFORMATIQUE
Adresse IP	194.2.247.158

Signataire

Signataire

Prénom	Nathalie
Nom	POTTIER
Identifiant	fdbd7c9d-c4ff-46c3-844a-62dcbc518825
Adresse email	thalie.gobe@gmail.com
Numéro de téléphone	+33685489249
Adresse IP	90.58.37.201

Identification

Mode
Géré par le prestataire de services de vérification d'identité

Fournisseur
Netheos

Type de document d'identité
ID_CARD

Identifiant
019dab1b-0b60-7b14-b57d-81b6201978ba

Identification validée à
2026-04-20 15:36:17 UTC +02:00

Origine des documents d'identité
Fournis via l'application Yousign par le signataire

Authentification

Mode
sms

Code à usage unique
568309

Authentification validée à
2026-04-20 15:36:45 UTC +02:00

Signature

Contexte de signature
Signé depuis le lien envoyé par courriel au signataire

Consentement donné à
2026-04-20 15:36:56 UTC +02:00

Procédure de signature complétée à
2026-04-20 15:37:02 UTC +02:00

Niveau de signature électronique

Niveau
Signature électronique avancée

Conditions d'utilisation
Validé à 2026-04-20 15:35:04 UTC +02:00 par le signataire (case à cocher) avant d'accéder à l'étape de signature.
"J'ai lu et j'accepte les Conditions Générales d'Utilisations de signature" version e18681fc-6700-4a29-8b52-6db206b54c85

Demande de certificat
Confirmée à 2026-04-20 15:35:04 UTC +02:00 avant d'accéder à l'étape de signature.

Documents

Document #1

docToSign-1776673537861.pdf

docToSign-1776673537861.pdf

Identifiant	Empreinte initiale (sha256)	Type MIME initial	Type MIME
095c1111-586f-4640-853d-43378bce3c50	eb83957954748ed44b347111afe0f0b7a46e7325be761857572867fc0bdc65b7	application/pdf	application/pdf

Signature #1 Signed by Nathalie POTTIER

Empreinte (sha256)
8a7e60980ef0e1cd54b4b01ce160dad0101b9b188d00e5751502f104e8308f9c

Horodatage qualifié
Non

Certificat

Nom distinctif
CN=Nathalie POTTIER, C=FR, givenName=Nathalie, surname=POTTIER, 2.5.4.97=, OU=, serialNumber=2026-04-20 15:37:00:117

Généré à
2026-04-20 15:37:00 UTC +02:00

Empreinte (sha256)
c07c1c576c83182f5309cd0f41b3d31b05bf10a8c727f728b433bd750ad25c70

Identifiant d'objet
1.2.250.1.302.1.17.1.0

Dossier : Vente POTTIER -GAEC DU BEAUDET / SAFER / GAEC DE LA RENAISSANCE (CARPENTIER) / N° 2026001725

Réf : CM / VB /

PROCURATION POUR INTERVENIR A UN ACTE DE VENTE

Madame Sylvie Marie Madeleine **POTTIER**, retraitée, demeurant à NICE (06200), Appartement A1-31, 41 Avenue Louis Capatti,

Née à SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 30 mai 1962.

Epouse de Monsieur Joël René Paul CHARDIN,

Mariée à la mairie de ISIGNY-LE-BUAT (50540), le 25 août 1990.

Soumise au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître JOUQUAN notaire à ISIGNY-LE-BUAT, le 25 juin 1990, préalablement à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sylvie POTTIER sera dénommée Madame Sylvie CHARDIN dans le corps de l'acte.

Ci-après dénommée le « MANDANT ».

AU PROFIT DE :

Tout collaborateur de l'office notarial sis à DOMFRONT EN POIRAIE, 2, rue de Saint Front, dont est titulaire la société civile professionnelle dénommée 'ETUDE DU BOCAGE'.

Ci-après dénommé le « MANDATAIRE ».

S.P.

POUVOIRS

Le MANDANT donne pouvoir, pour lui et en son nom, à l'effet de :

- INTERVENIR à un acte à recevoir par Maître Carole MALHERBE, notaire à DOMFRONT EN POIRAIE, contenant vente par :

Monsieur Emmanuel Albert Maurice **POTTIER**, agriculteur, demeurant à SAINT-FRAIMBAULT (61350), 2 Chemin du Toit Courbé, Le Village Beaudet,

Né à DOMFRONT (61700), le 28 août 1968.

Epoux de Madame Geneviève Christiane Rolande Yvette DEBIEU,

Marié à la mairie de SAINT-FRAIMBAULT (61350), le 1er août 1992.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

AU PROFIT DE :

La société dénommée **GAEC DE LA RENAISSANCE**, Groupement agricole d'exploitation en commun au capital de, ayant son siège social à SAINT-FRAIMBAULT (61350), Le Village Beaudet, en cours d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de ALENCON.

Aux charges et conditions ci-après énoncées,

Des biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350), Le Pont Chenu,,

Diverses parcelles de terre sur lesquelles se trouvent divers bâtiments agricoles.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YH	10	Le Pont Chenu	0	28	40
YH	117	Le Pont Chenu	3	59	29
YH	140	2 Chemin du Village Beaudet	0	06	52
YH	200	Le Pont Chenu	0	23	58
YH	201	Le Pont Chenu	0	13	19
Contenance Totale :			**4ha 30a 98ca**		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €).

- EXPOSER que ledit BIEN a fait l'objet d'une donation par Monsieur Albert POTTIER au profit du vendeur susnommé, l'un des enfants dudit donateur, lequel a accepté, le tout aux termes d'un acte reçu par Maître Edith SAIGNIER, alors notaire à

DOMFRONT, le 23 avril 1998, publié au service de la publicité foncière de DOMFRONT en date du 5 juin 1998, volume 1998 P numéro 1448.

EN CONSÉQUENCE, et en sa qualité, comme le vendeur susnommé, de présomptif héritier réservataire de Monsieur Albert POTTIER :

- PRENDRE CONNAISSANCE dudit acte ;

- DONNER son consentement pur et simple à la vente projetée, dans les termes de l'article 924-4 du Code civil, afin que l'action en réduction ou revendication instituée par ce même article ne puisse être exercée contre l'acquéreur ou les tiers acquéreurs du BIEN vendu et que ceux-ci obtiennent la propriété incommutable dudit BIEN ; ceci à la condition expresse que l'ensemble des héritiers réservataires y aient renoncés.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

MULTI-REPRESENTATION

A titre d'information du MANDANT et de son MANDATAIRE, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil.

Par dérogation aux dispositions de cet article, le MANDANT autorise dès à présent le MANDATAIRE à agir pour le compte des deux parties au contrat ou contracter pour son propre compte avec le représenté ou agir pour son propre compte et celui du mandant.

DECHARGE DE MANDAT

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

DEBOURS

Le MANDANT reconnaît devoir à titre de débours relatifs à la procuration électronique, la somme de TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (3,60 €).

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediateur-notariat.notaires.fr/.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 :

S.P.

- 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, ...) ;

- 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (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 CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties 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.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société YOUSIGN en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur

demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement

S.P.

Sylvie POTTIER

Certifié par yousign

S.P.

Safer de Normandie

Service départemental de l'Orne
Agropole-Normandie
2 rue des Roquemonts
CS 65214
14052 Caen Cedex 4
Secrétariat
Tél : 02 31 47 23 67
Email :
service61@saferdenormandie.fr

Siège
AGROPOLE NORMANDIE
2, rue des Roquemonts
CS 65 214
14 052, Caen Cedex 4

SA au cap 2 811 088,00
RCS Caen B 623 820 602
SIRET 623 820 602 00034
APE : 42.99 Z
N° TVA Intracommunautaire
FR 78 820 602

www.saferdenormandie.fr

POUVOIRS POUR RETROCESSION PAR SUBSTITUTION

[SUB_RE1a]
Dossier :
AS 61 25 0163 01 - RS 61 26 0038 01

Le soussigné, **Stéphane HAMON, Directeur Général de la Société D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DE NORMANDIE,** Société Anonyme au capital de 2 811 088,00 Euros, dont le siège social est situé Agropole Normandie 2, rue des roquemonts CS65214 14052 CAEN immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro *623820602*, ladite Société régulièrement constituée et ayant reçu l'agrément ministériel en date du 22 Décembre 2016 (JO du 24 Décembre 2016),

Agissant conformément à la délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 13/01/2026lui ayant délégué tous pouvoirs à l'effet des présentes.

1°) Après avis du Comité Technique départemental, il décide, par les présentes, d'attribuer les biens suivants :

Commune : Saint-Fraimbault (61)

Lieu-dit	Section	Sub	Div	Ancien N°	Surface	Bio	Sit. Loc.	NC
LE PONT CHENU	YH0010				28 a 40 ca		Libre	Prés
LE PONT CHENU	YH0117	AJ		0009	1 ha 14 a 50 ca		Libre	Prés
LE PONT CHENU	YH0117	AK		0009	75 a 32 ca		Libre	Prés
LE PONT CHENU	YH0117	AL		0009	75 a 32 ca		Libre	Prés, pâtures ou herbages plantés
LE PONT CHENU	YH0117	AM		0009	36 a 15 ca		Libre	Prés, pâtures ou herbages plantés
LE PONT CHENU	YH0117	Z		0009	58 a 00 ca		Libre	Sols
LE PONT CHENU	YH0140			0077	6 a 52 ca		Libre	Sols
LE PONT CHENU	YH0198				86 ca		Libre	Sols
LE PONT CHENU	YH0199				57 ca		Libre	Sols
LE PONT CHENU	YH0200			0008	23 a 58 ca		Libre	Prés
LE PONT CHENU	YH0201			0008	13 a 19 ca		Libre	Prés

Surface totale de la commune : 4 ha 32 a 41 ca

Au profit de la personne ci-dessous identifiée pour le transfert de propriété :
GAEC DE LA RENAISSANCE dont le siège social est situé à SAINT-FRAIMBAULT (61350), 1 Chemin du Village Beaudet, immatriculé au RCS sous le numéro 103276689

Les biens devant être exploités par :
Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER épouse CARPENTIER

La décision d'attribution est ainsi motivée :
CONSOLIDATION : Attribution d'une surface de 34 a 56 avec maison, et d'une surface de 4ha 31a 21ca avec bâtiments d'exploitation, au profit de M. et Mme CARPENTIER Franck et Marie-Ange, âgés respectivement de 44 et 45 ans, associés au sein du GAEC DE LA RENAISSANCE, exploitation laitière et atelier porcins, et reprise en location de 71ha12a21ca, avec notamment le concours de Volney Bocage en tant que bailleurs par l'acquisition de 6ha66a07ca et 4ha09a50ca.

2°) Et il donne, par conséquent, les pouvoirs ci-après énumérés à :

Madame Charlotte BARDOUX, Chef de Service Départemental ou
Monsieur Samuel LAGRANGE, Conseiller foncier, élisant domicile à la Safer de Normandie 2, rue des roquemonts CS65214 à CAEN.
Et à défaut, tous clercs ou employés de l'Etude de Maître Carole MALHERBE, à la condition essentielle et déterminante que le conseiller foncier susnommé et son chef de service aient reçu le projet d'acte définitif 48h avant la date de signature fixée, par mails aux adresses suivantes : **charlotte.bardoux@saferdenormandie.fr** et **samuel.lagrange@saferdenormandie.fr**, et que l'un d'eux l'ait expressément validé par mail retour à l'Etude notariale.
A l'effet de :
• Intervenir, au nom de la SAFER de Normandie, dans l'acte de vente par :

. Monsieur Emmanuel POTTIER, et Madame Geneviève DEBIEU, époux demeurant ensemble à SAINT-FRAIMBAULT (61350), 2 Chemin du Toît Courbé, Le Village Beaudet
. GAEC DU BEAUDET, dont le siège est situé Le Village Beaudet à ST FRAIMBAULT (61350)

Des biens ci-dessus désignés
Prix principal de cession à l'attributaire : 235.000,00 € TTC

Et se substituer le GAEC DE LA RENAISSANCE dont le siège social est situé à SAINT-FRAIMBAULT (61350), 1 Chemin du Village Beaudet, immatriculée au RCS sous le numéro 103276689, selon le motif sus-énoncé,

Suivant acte à recevoir par Maître Carole MALHERBE, notaire à DOMFRONT EN POIRAIE, avec éventuellement la participation de Maître Jennifer BARDET, notaire à PONT L'EVEQUE qui a été désigné en participation, est également informé de cette décision.

- Veiller à insérer dans l'acte le cahier des charges ;
- Requérir l'application des textes législatifs concernant l'exonération légale des droits d'enregistrement ;
- Recevoir la somme due à la SAFER au titre de sa prestation de service, soit **20.220,00** euros et en donner quittance.

comprenant les frais d'intervention SAFER assujettis à TVA, conformément aux dispositions de l'article 257-6° du CGI soit :

Montant HT	**16.850,00 *euros***
TVA 20 %	**3.370,00 *euros***

- signer tous contrats de vente ;
- de toutes sommes reçues donner quittance ;
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera nécessaire dans l'esprit de la présente procuration.

- **Le présent pouvoir engage son bénéficiaire à signer un acte authentique qui se doit d'être l'exact reflet des derniers avant-contrats transmis au notaire instrumentaire** *(notamment promesse de vente et promesse d'achat)* **au titre de la préparation de l'acte réalisée par le pôle assistantes de la Safer qui réalise un premier contrôle interne.**
- **Il en résulte que le(s) rédacteur(s) de l'acte ne saurai(en)t valablement demander au bénéficiaire du présent pouvoir des modifications ou amendements sans avoir obtenu l'accord express du même signataire.**

PLURI REPRESENTATION
A titre d'information du MANDANT et de son MANDATAIRE, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil, qui dispose : « En matière de représentation des personnes physiques, un représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié. ».

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

Fait à Caen, le 17/04/2026



Procuration pour intervenir à la vente Art. 924-4 POTTIER Sylvie [77108] - Invitation à signer

Identifiant 5b5486db-f395-42a4-8a44-ca819229d610
Date d'envoi 2026-04-20 10:25:11 UTC +02:00 | **Date d'expiration** 2026-05-04 23:59:59 UTC +02:00

Toutes les dates et heures de ce document sont affichées dans le fuseau horaire de l'expéditeur.

Signé par
Sylvie POTTIER

Certifié par yousign

FIDUCIAL I NFORMATIQUE

Initiateur

Type	API
Identifiant	81323f51-ad83-457e-aacc-cfcaa108dcfd
Société	FIDUCIAL I NFORMATIQUE
Espace de travail	FIDUCIAL I NFORMATIQUE
Adresse IP	194.2.247.158

Signataire

Signataire

Prénom	Sylvie
Nom	POTTIER
Identifiant	56af683d-81f0-4422-9e38-8df6e694382e
Adresse email	sylvie.chardin@hotmail.com
Numéro de téléphone	+33611112032
Adresse IP	176.165.83.54

Identification

Mode
Géré par le prestataire de services de vérification d'identité

Fournisseur
Netheos

Type de document d'identité
ID_CARD

Identifiant
019daa8e-38ad-7382-b261-7fa276464d6a

Identification validée à
2026-04-20 13:02:30 UTC +02:00

Origine des documents d'identité
Fournis via l'application Yousign par le signataire

Authentification

Mode
sms

Code à usage unique
657767

Authentification validée à
2026-04-20 13:03:39 UTC +02:00

Signature

Contexte de signature
Signé depuis le lien envoyé par courriel au signataire

Consentement donné à
2026-04-20 13:03:43 UTC +02:00

Procédure de signature complétée à
2026-04-20 13:03:47 UTC +02:00

Niveau de signature électronique

Niveau
Signature électronique avancée

Conditions d'utilisation
Validé à 2026-04-20 13:01:52 UTC +02:00 par le signataire (case à cocher) avant d'accéder à l'étape de signature.
"J'ai lu et j'accepte les Conditions Générales d'Utilisations de signature" version e18681fc-6700-4a29-8b52-6db206b54c85

Demande de certificat
Confirmée à 2026-04-20 13:01:52 UTC +02:00 avant d'accéder à l'étape de signature.

Documents

Document #1

docToSign-1776673510342.pdf

docToSign-1776673510342.pdf

Identifiant	Empreinte initiale (sha256)	Type MIME initial	Type MIME
f0019acc-5c7b-4a42-9a5a-16b9104edc1e	cd96949060bc20ecaeb05adf05a449d1e4be73ecc3309ed8a5f067db5115e13d	application/pdf	application/pdf

Signature #1 Signed by Sylvie POTTIER

Empreinte (sha256)
352741329bb95c164b10846fec5f978fb1c3b2f8700805aa54f6e687912bfd81

Horodatage qualifié
Non

Certificat

Nom distinctif
CN=Sylvie POTTIER, C=FR, givenName=Sylvie, surname=POTTIER, 2.5.4.97=, OU=, serialNumber=2026-04-20 13:03:45:898

Généré à
2026-04-20 13:03:46 UTC +02:00

Empreinte (sha256)
1003cc8c4f9f048f21dd55474fee9406b9a1d8effa38e660803675591f81b687

Identifiant d'objet
1.2.250.1.302.1.17.1.0

Département :
ORNE

Commune :
SAINT-FRAIMBAULT

Section : YH
Feuille : 000 YH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/04/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

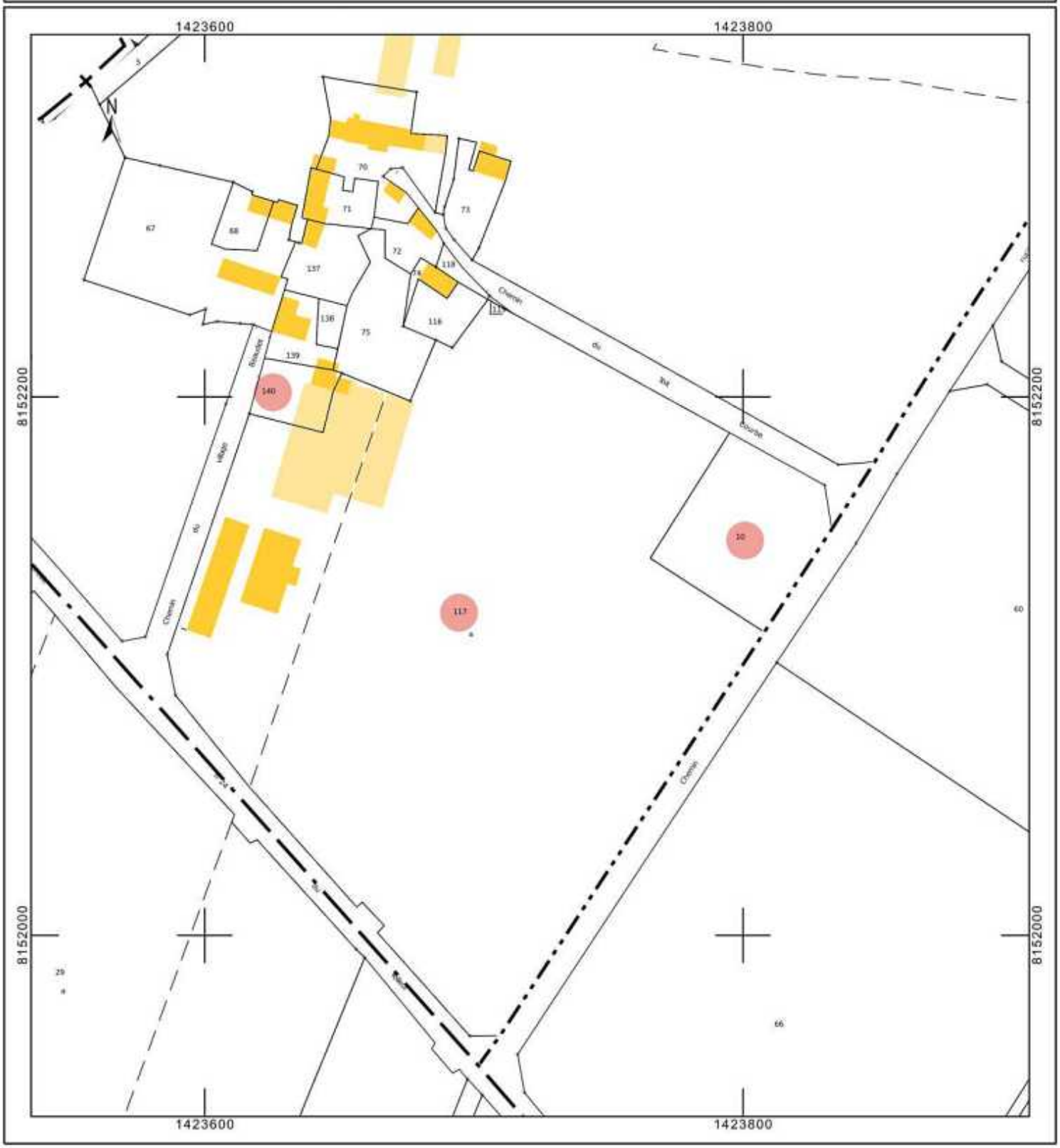
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
POLE TOPOGRAPHIQUE DE L'ORNE
6 bis rue Jean Joly 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.18.90 -fax
ptgc.orne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune :
SAINT-FRAIMBAULT (387)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 796 P

Document vérifié et numéroté le 23/03/2026
A PTGC_Argentan
Par CONDRUZ Fanel
Inspecteur des finances publiques
Signé

POLE TOPOGRAPHIQUE DE L'ORNE

6 bis rue Jean Joly

61200 ARGENTAN
Téléphone : 02.33.12.18.90

ptgc.orne@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : YH
Feuille(s) : 000 YH 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 23/03/2026
Support numérique : ----------

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la demande 6463.

A ---------- , le ----------

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

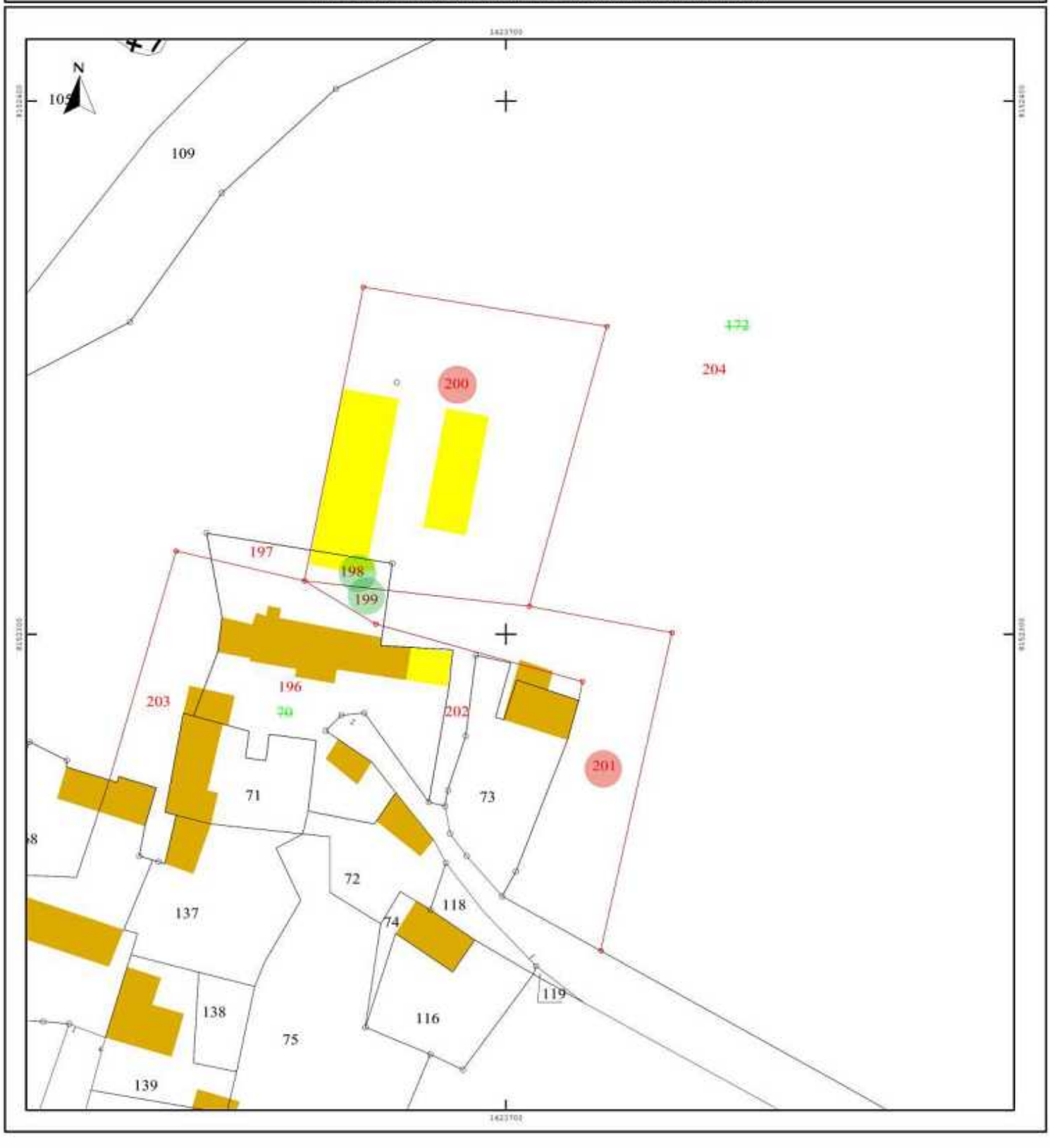
D'après le document d'arpentage dressé

Par JEAN DE SALABERRY (2)

Réf. :

Le 09/12/2025

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan mirové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...)
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



Plan de division

Edition d'une copie simple avant le dépôt au Micen

YH n°204
CC: 6ha 26a 66ca

YH n°109
CC: 31a 00ca

M. Emmanuel POTTIER
YH n°109, 197, et 204
Contenance cadastrale total: 6ha 58a 64ca

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
Jean D'IRUMBERRY DE SALABERRY
Géomètre-Expert
GEOMAT
2 Avenue des Sottises
61600 LA FERTE MACE
Tél 02 33 37 05 38
N° d'inscription : 05839

YH n°200
CC: 23a 58ca

M. Emmanuel POTTIER
YH n°198, 199, 200 et 201
Contenance cadastrale total: 38a 20ca

YH n°197
CC: 98ca

YH n°198
CC: 86ca

YH n°199?
CC: 57ca

YH n°203
CC: 05a 45ca

YH n°196
CC: 13a 19ca

M. Emmanuel POTTIER
YH n°73, 196, 202 et 203
Contenance cadastrale total: 26a 88ca

YH n°202
CC: 2a 14ca

YH n°73
CC: 6a 10ca

YH n°201
CC: 13a 19ca

YH n°71

YH n°68

YH n°67

YH n°137

YH n°72

YH n°118

YH n°74

YH n°119

YH n°116

YH n°75

YH n°117

Chemin rural n°21

Tableau de coordonnées système RGF93 CC49			
MAT	X	Y	Nature des points
10	1423624.94	8152272.03	Angle de bâtiment
13	1423636.96	8152314.95	Borne nouvelle
15	1423661.02	8152309.35	Borne nouvelle
18	1423674.40	8152301.23	Non matérialisé
21	1423711.87	8152286.53	Angle de bâtiment
24	1423713.22	8152290.40	Borne nouvelle
25	1423730.03	8152299.56	Borne nouvelle
26	1423703.26	8152304.52	Borne nouvelle
27	1423717.85	8152357.08	Borne nouvelle
28	1423672.14	8152364.45	Borne nouvelle
30	1423716.69	8152239.91	Borne nouvelle

LEGENDE :

- Borne OGE nouvelle implantée le 09/12/2025 par la société GEOMAT (13, 15, 24, 30, 25, 26, 27, 28)
- Limite de division nouvelle
- Application de la limite d'imposition fiscale

Nota: Présence d'un puit sur la parcelle YH n°172 alimentant le bâtiment de la parcelleYH n°63.

Bureau secondaire

Geomat
GÉOMÈTRES-EXPERTS

36 bis rue du Maréchal Foch - 61700 DOMFRONT
Téléphone : 02 33 38 90 15
E-mail: agence.domfront@geomat.fr

SELAS de GEOMETRES EXPERTS au capital de 1 000 000 Euros - RCS Rennes 384 653 044

Dressé le 26/01/2026
par Alban GONTIER

Réf. dossier : 253328/2259548

ECHELLE : 1/500e

Echelle métrique
0 5m 10m 15m 20m 25m

A / SITUATION ANCIENNE à SITUATION NOUVELLE:

N° du Document d'arpentage (D.M.P.C.) : 796P vérifié et numéroté le 23/03/2026

Parcelle divisée
YH n°70 d'une contenance de 15a 60ca devenue :

- YH n° 196 pour une contenance de 13a 19ca
- YH n° 197 pour une contenance de 98ca
- YH n° 198 pour une contenance de 86ca
- YH n° 199 pour une contenance de 57ca

YH n°172 d'une contenance de 6ha 71a 02ca devenue :

- YH n° 200 pour une contenance de 23a 58ca
- YH n° 201 pour une contenance de 13a 19ca
- YH n° 202 pour une contenance de 2a 14ca
- YH n° 203 pour une contenance de 5a 45ca
- YH n° 204 pour une contenance de 6ha 26a 66ca

B / DEFINITION DE LA NOUVELLE LIMITE

La limite nouvelle de propriété est définie par la ligne:

- 10-12-15-18-24-21
- 15-28-27-26-25-30

C / TABLEAU DE COORDONNEES

Tableau de coordonnées système RGF93 CC49			
MAT	X	Y	Nature des points
10	1423624.94	8152272.03	Angle de bâtiment
13	1423636.96	8152314.95	Borne nouvelle
15	1423661.02	8152309.35	Borne nouvelle
18	1423674.40	8152301.23	Non matérialisé
21	1423711.87	8152286.53	Angle de bâtiment
24	1423713.22	8152290.40	Borne nouvelle
25	1423730.03	8152299.56	Borne nouvelle
26	1423703.26	8152304.52	Borne nouvelle
27	1423717.85	8152357.08	Borne nouvelle
28	1423672.14	8152364.45	Borne nouvelle
30	1423716.69	8152239.91	Borne nouvelle

Dressé et certifié par le Géomètre Expert soussigné
A LA FERTE MACE, le 24/03/2026

Jean de SALABERRY

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
Jean D'IRUMBERRY DE SALABERRY
Géomètre-Expert
GEOMAT
2 Avenue des Sorbiers
61600 LA FERTE MACE
Tél 02 33 37 05 38
N° d'inscription : 05839

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de l'Orne (61)

Commune de SAINT FRAIMBAULT

Propriété de M. Emmanuel POTTIER

Extrait cadastral



Document sans échelle

Géomètres Experts

Denis ATTENCIA
Loïc BOUILLON
Thomas CHERRIER
Ghislain DE BOIRY
Jean DE SALABERRY
Jennifer FARDIN
Arnaud FUTEUL
Julien GUILLOU
Raphaël ROUVIERE
Gwenaël SAGNE
Samuel TRAVERS

Bureau de DOMFRONT
36 bis Rue du Maréchal Foch
61700 DOMFRONT

Téléphone : 02 33 38 90 15
E-mail:
agence.domfront@geomat.fr

Geomat
GÉOMÈTRES-EXPERTS

Plan de division

Références cadastrales :

Section YH n°172 avant division

Lieu-dit : " Villages Beaudet"

Ref. dossier : 253328/2259548

Dressé le 24/03/2026
par Alban GONTIER

Planimétrie : R.G.F. 93 - CC49
Altimétrie : Système N.G.F. IGN 69

ECHELLE : 1/500

géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 44' 21" W
Latitude : 48° 30' 34" N

Commune :
SAINT-FRAIMBAULT (387)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 796 P
Document vérifié et numéroté le 23/03/2026
A PTGC_Argentan
Par CONDRUZ Fanel
Inspecteur des finances publiques
Signé

POLE TOPOGRAPHIQUE DE L'ORNE
6 bis rue Jean Joly
61200 ARGENTAN
Téléphone : 02.33.12.18.90
ptgc.orne@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la remise 6463.

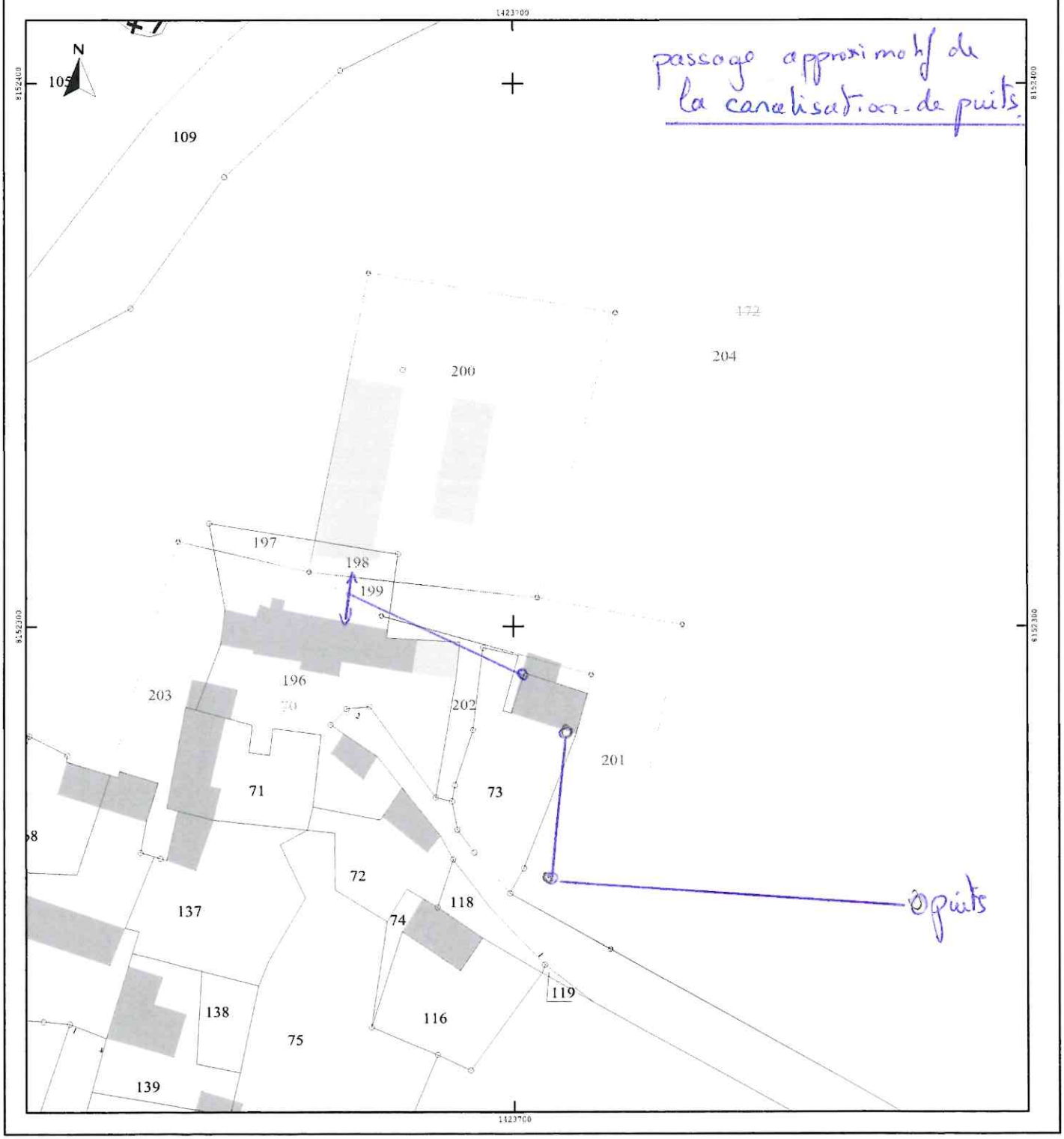
A ---------- , le ----------

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

Section : YH
Feuille(s) : 000 YH 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 23/03/2026
Support numérique : ----------

D'après le document d'arpentage dressé
Par JEAN DE SALABERRY (2)
Réf. :
Le 09/12/2025

(1) Rayer les mentions nulles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Precisez les noms et qualité du signataire s'il est different du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



Département :
ORNE

Commune :
SAINT-FRAIMBAULT

Section : YH
Feuille : 000 YH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 03/03/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

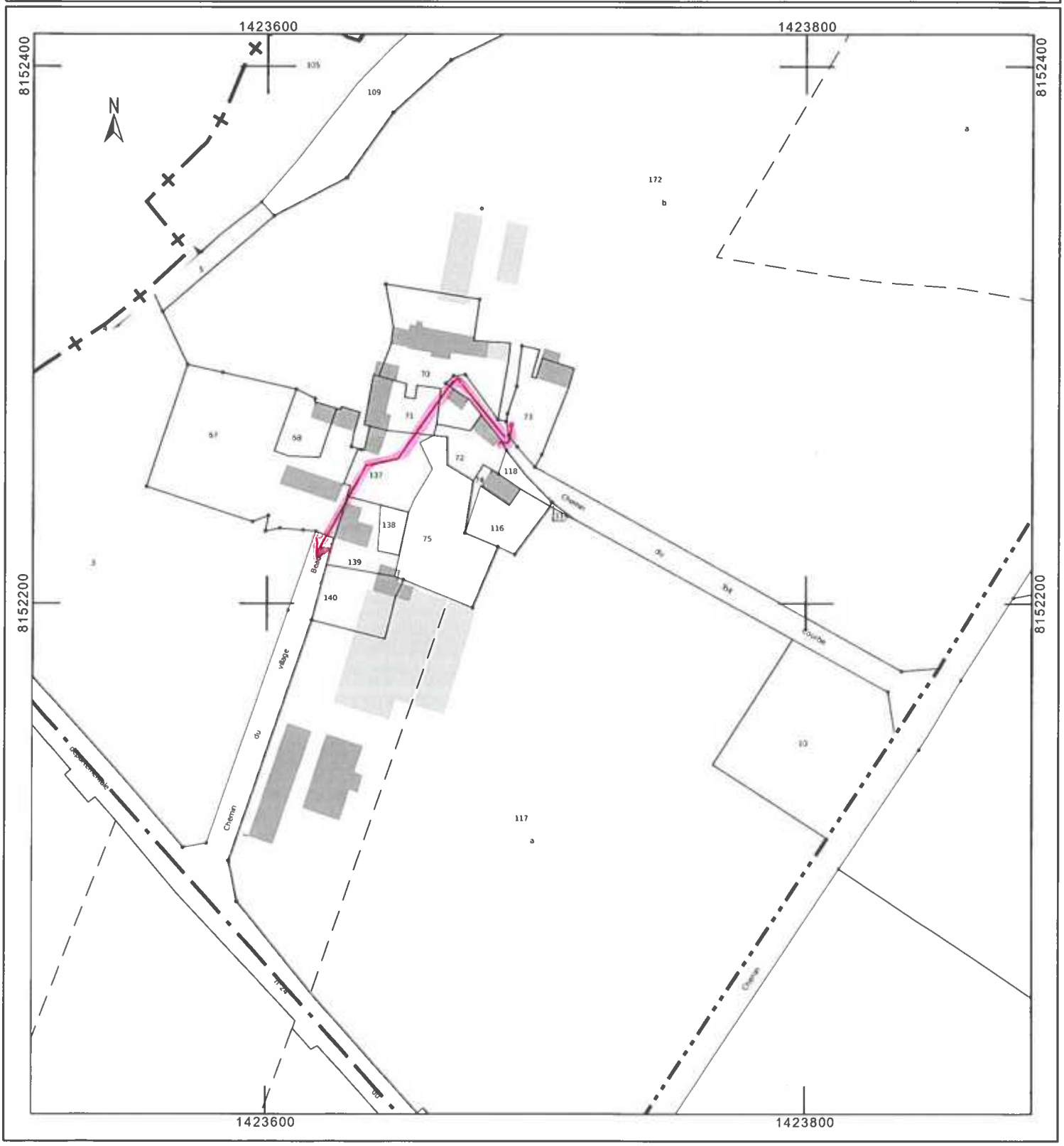
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Servitudes de passage

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
POLE TOPOGRAPHIQUE DE L'ORNE
6 bis rue Jean Joly 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.18.90 -fax
ptgc.orne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
ORNE

Commune :
SAINT-FRAIMBAULT

Section : YH
Feuille : 000 YH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 04/03/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

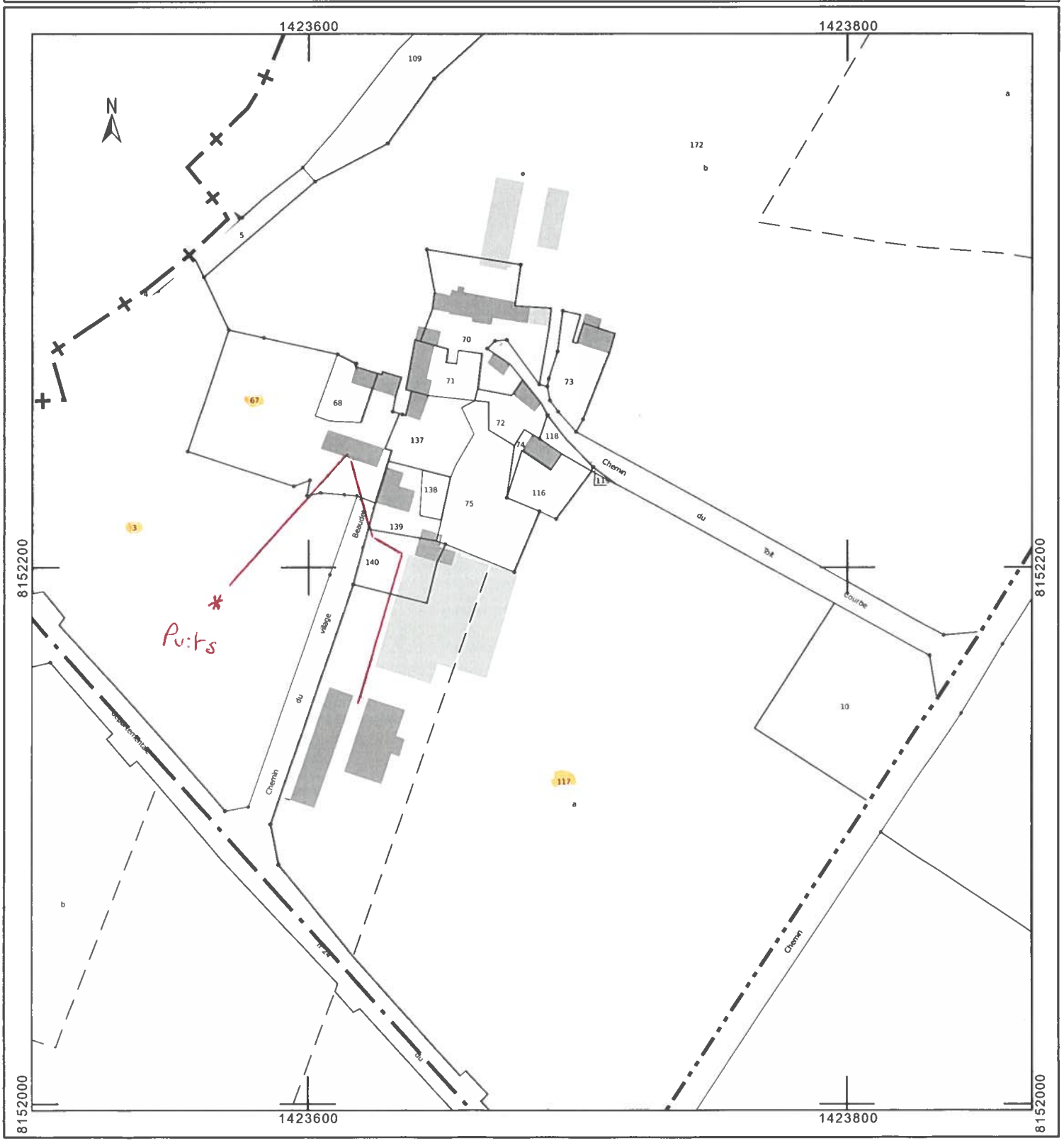
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Servitude de puisage

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
POLE TOPOGRAPHIQUE DE L'ORNE
6 bis rue Jean Joly 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.18.90 -fax
ptgc.orne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département de l'Orne
Commune de

SAINT FRAIMBAULT

Dossier n°	**CU 061 387 26 00008**
Date de dépôt :	**23 février 2026**
Demandeur :	**ETUDE DU BOCAGE**
Pour :	**CUA**
Adresse terrain:	**LE PONT CHENU**
	61350 SAINT FRAIMBAULT

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune

Le Maire de SAINT FRAIMBAULT,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à : LE PONT CHENU 61350 SAINT FRAIMBAULT (cadastré YH0010, YH0070, YH0117, YH0140, YH0172), présentée le 23 février 2026 par ETUDE DU BOCAGE demeurant 2 RUE DE SAINT-FRONT 61700 DOMFRONT EN POIRAIE enregistrée par la mairie de SAINT FRAIMBAULT sous le numéro CU 061 387 26 00008 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu la carte communale approuvée le 26 août 2014 et révisée le 15 mars 2017;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Le présent certificat d'urbanisme ne renseigne pas sur la constructibilité du terrain en application de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale susvisée.
Plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration, prescrit le 23/09/2021
Les articles du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à 10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est situé en zone non constructible de la carte communale
(Les règlements afférents sont disponibles sur le site géoportail : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

T7 - Le terrain est concerné par une servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes civils et militaires
Le terrain est situé dans le périmètre d'une activité agricole recensée.

Les données relatives aux risques naturels sont disponibles sur le site de la DREAL Normandie : https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html

La cartographie concernant les données relatives aux retraits gonflement des argiles est disponible sur le site internet http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles/#/. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des recommandations pour bien construire sur sols argileux en consultant la plaquette « construire sur sols argileux dans l'Orne » disponible en mairie ou à l'adresse internet suivante : http://www.orne.gouv.fr/le-phenomene-de-retrait-gonflement-a3355.htm

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

T.A. Communale en %	Taux= **0**
T.A. Départementale en %	Taux= **1**
Redevance d'Archéologie Préventive en %	Taux = **0,40**

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant.

Fait à SAINT FRAIMBAULT, le 04 MARS 2026

Le Maire

Eric LEROUX

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Orne AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INGÉNIERIE

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Dossier n°: 2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet



Désignation de l'Expert

MAPAMA St Hilaire
Technicien : Gillot N,
213, Rue de Paris
50600 St HILAIRE DU HARCOUET
Tél : 09.62.59.91.55 – email : contact@mapama.fr

Propriétaire du bien

M./Mme POTTIER Emmanuel
Lieu Dit le Village Beaudet
61350 Saint-Fraimbault

Adresse du bien immobilier

Lieu Dit le Village Beaudet
61350 - Saint-Fraimbault
-

Diagnostic(s) effectué(s) le : 14 octobre 2025

CONCLUSIONS

CONSTAT AMIANTE *Validité :13/10/2028*

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur.
Page : 3

SUPERFICIE

Sans objet

DPE

Sans objet

CREP (PLOMB)

Sans objet

GAZ

Sans objet

ELECTRICITE

Sans objet

Désignation du bien

Année de construction : Avant juillet 1997
Description : Bâtiment agricole comprenant :
Atelier, Stabulation, Stabulation 2, Fumière, Appentis, Porcherie, Appentis 2, Tunnel, Hangar, stabulation 3

Accompagnateur en présence du propriétaire

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Rapport : 2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet
Date d'intervention : 14 octobre 2025

Immeuble bâti visité

Adresse : Lieu Dit le Village Beaudet
61350 Saint-Fraimbault
Bâtiment :
Escalier :
Niveau :
N° de porte :
N° de lot :
Section cadastrale : YH
N° de parcelle : 117/140/172



Descriptif complémentaire
Fonction principale du bâtiment : Agricole
Date de construction du bien : Avant juillet 1997
Date du permis de construire :

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur.

Réserves et/ou investigations complémentaires demandées

Liste des locaux et éléments non visités
Concerne les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante.

Locaux non visités

Etage	Locaux	Raisons
SANS OBJET		

Dans le cas où des locaux n'ont pu être visités, nous restons à votre disposition pour une visite complémentaire dès qu'ils seront rendus accessibles.

Eléments non visibles

Local	Partie de local	Composant	Partie de composant	Raison
SANS OBJET				

Dans le cas où des éléments n'ont pu être inspectés de façon exhaustive, nous restons à votre disposition pour une visite complémentaire dès que les éléments seront dégagés.

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13.9 contenant de l'amiante.

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (1)	Mesures obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrement ou travaux de confinement)
SANS OBJET					

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1, 2, ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13.9 contenant de l'amiante.

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (2)	Mesures préconisées par l'opérateur
14/10/2025	Fibres ciment	plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Stabulation	EP	Evaluation périodique
14/10/2025	Fibres ciment	plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Appentis	EP	Evaluation périodique
14/10/2025	Fibres ciment	plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Porcherie	EP	Evaluation périodique
14/10/2025	Fibres ciment	plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Appentis 2	EP	Evaluation périodique
14/10/2025	Fibres ciment	plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Hangar	EP	Evaluation périodique
14/10/2025	Fibres ciment	plaques ondulées (Fibres-ciment)	--stabulation 3	EP	Evaluation périodique
14/10/2025	Fibres ciment	plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Stabulation	EP	Evaluation périodique

(2) Matériaux liste B : conclusion conforme à lé réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.
EP = évaluation périodique, AC1 = action corrective de niveau 1, action corrective de niveau 2

Constatations diverses
NEANT

Le propriétaire

M./Mme POTTIER Emmanuel

Adresse :
Lieu Dit le Village Beaudet
61350 Saint-Fraimbault

Le donneur d'ordre

Qualité : Propriétaire
Nom : M./Mme POTTIER Emmanuel
Téléphone : -
Fax :
Email : pottier.ge@hotmail.fr

Adresse :
Lieu Dit le Village Beaudet
61350 Saint-Fraimbault

Date du contrat de mission de repérage ou de l'ordre de mission (date de commande) : 06 octobre 2025

Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage

Entreprise de diagnostic	**MAPAMA St Hilaire** 213, Rue de Paris 50600 St HILAIRE DU HARCOUET	Tél :09 62 59 91 55 Fax : 02 33 48 65 25 Email : contact@mapama.fr
N° SIRET	49955965600024	
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle	AXA Police n° 10306694004 (31 août 2026)	
Nom et prénom de l'opérateur	Gillot N	
Accompagnateur	en présence du propriétaire	

Organisme certificateur
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

Nom de l'organisme	I.Cert
Adresse	I Cert Certification - Espace Performance-Bat 3K-35760 Saint-Grégoire
N° de certification	CPDI 1845
Date d'échéance	24/05/2029

Le(s) signataire(s)

Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport

NOM	Fonction
Gillot N	Technicien

Le rapport de repérage

Périmètre du repérage : Vente
Date d'émission du rapport de repérage : 14 octobre 2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Sommaire du rapport

IMMEUBLE BATI VISITE 3
CONCLUSION 3
LE PROPRIETAIRE 4
LE DONNEUR D'ORDRE 4
OPERATEUR(S) DE REPERAGE AYANT PARTICIPE AU REPERAGE 4
LE(S) SIGNATAIRE(S) 4
LE RAPPORT DE REPERAGE 4
LES CONCLUSIONS 5
LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES 6
REFERENCES REGLEMENTAIRES ET NORMATIVES 6
LA MISSION DE REPERAGE 6
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE 8
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE 8
SIGNATURES 11
ANNEXES 12

Nombre de pages de rapport : (A définir manuellement) page(s)
Nombre de pages d'annexes : (A définir manuellement) page(s)

Les conclusions

Avertissement : La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble (liste C) ou avant réalisation de travaux (liste C) dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

Nota : Selon l'article 6 de l'arrêté du 12 décembre 2012, en présence d'amiante et sans préjudice des autres dispositions réglementaires, l'opérateur de repérage mentionne la nécessité d'avertir toute personne pouvant intervenir sur où à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur.

Liste des éléments ne contenant pas d'amiante après analyse

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Photo
SANS OBJET				

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Matériaux et produits	Localisation	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (1)	Sur avis de l'opérateur	Après analyse
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Stabulation (Toiture)	EP	x (Sur jugement personnel de l'opérateur)	
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Appentis (Toiture)	EP	x (Sur jugement personnel de l'opérateur)	
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Porcherie (Toiture)	EP	x (Sur jugement personnel de l'opérateur)	
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Appentis 2 (Toiture)	EP	x (Sur jugement personnel de l'opérateur)	
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Hangar (Toiture)	EP	x (Sur jugement personnel de l'opérateur)	
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--stabulation 3 (Toiture)	EP	x (Sur jugement personnel de l'opérateur)	
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Stabulation (mur bardage)	EP	x (Sur jugement personnel de l'opérateur)	

(1) Résultat de l'évaluation de l'état de conservation :

Matériaux et produits de la liste A

N = 1 Bon état de conservation – Une nouvelle vérification de l'état de conservation doit être effectuée dans 3 ans

N = 2 Etat intermédiaire de conservation - Une mesure d'empoussièrement doit être réalisée. Si le résultat est < à 5 f/l, Cela équivaut à un score 1. Si le résultat est > à 5 f/l, cela équivaut à un score 3.

N = 3 Matériaux dégradés - Mesures conservatoires avant travaux par protection du site - Travaux de confinement ou de retrait - Inspection visuelle et mesure d'empoussièrement.

Matériaux et produits de la liste B

EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau

Matériaux et produits susceptibles de contenir l'amiante

Matériaux et produits	Localisation	Raison de l'impossibilité de conclure
SANS OBJET		

Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Eurofins MyEasyLab
4 rue Maryse Bastié
44700 ORVAULT_ France
N° accréditation Cofrac :

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires

- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.
- Articles L. 1334-13, R. 1334-15 à R. 1334-18, R. 1334-20, R. 1334-21, R. 1334-23, R. 1334-24, R. 1334-25, R. 1334-27, R. 1334-28, R. 1334-29 et R. 1334-29-4 du Code de la Santé Publique
- Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, liste A et B
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Décret 2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition à l'amiante
- Décret 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification

Norme(s) utilisée(s)

- Norme NF X 46-020 d'août 2017 : « Repérage amiante - Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis - Mission et méthodologie ».

La mission de repérage

L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

L'inspection réalisée ne porte que sur l'état visuel des matériaux et produits des composants de la construction, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante de mobilier, et est limitée aux parties visibles et accessibles à la date de l'inspection.

Clause de validité

Seule l'intégralité du rapport original peut engager la responsabilité de la société MAPAMA St Hilaire.

Le présent rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme un repérage préalable à la réalisation de travaux.

Le cadre de la mission

L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.» Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés dans l'annexe 13.9 du Code la santé publique.».

Ces matériaux et produits étant susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance.

Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 du Code de la santé publique modifié (Liste A et B) et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

Annexe 13.9 du Code de la santé publique

Liste A mentionnée à l'article R1334-20 du Code de la santé publique
Composants à sonder ou à vérifier
Flocages Calorifugeages Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R1334-21 du Code de la santé publique	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1 - Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2 - Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3 - Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides…)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets / Volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Porte coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordure	Conduits
4 – Eléments extérieurs	
Toitures.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
Bardages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment).
Conduits en toiture et façade.	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Le programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes (*Les dénominations retenues sont celles figurant au Tableau A.1 de l'Annexe A de la norme NF X 46-020)* :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté	Sur demande ou sur information
SANS OBJET		

Le périmètre de repérage effectif (Vente)

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant dans le tableau ci-dessous à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Bâtiment – Etage	Locaux
	Atelier, Stabulation, Stabulation 2, Fumière, Appentis, Porcherie, Appentis 2, Tunnel, Hangar, stabulation 3

Désignation
Atelier
Stabulation
Stabulation 2
Fumière
Appentis
Porcherie
Appentis 2
Tunnel
Hangar
stabulation 3

Conditions de réalisation du repérage

Bilan de l'analyse documentaire
Documents demandés : voir « conditions générales d'intervention » Sans objet
Documents remis : NEANT

Date(s) de visite des locaux
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 14 octobre 2025
Nom de l'opérateur : Gillot N

Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision août 2017.

Plan et procédures de prélèvements
L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention

Résultats détaillés du repérage

Synthèse des résultats du repérage

Composants de la construction	Partie du composant vérifié ou sondé	Localisation	Photos n°	Prélèvements Echantillons n°	Analyses n°	Présence d' amiante (*)	Résultat de l' évaluation de l' état de conservation (2)	Mesures d'ordre général préconisées	Analyse ou éléments de décision de l'opérateur en absence d'analyse
Toiture	Fibres ciment plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Stabulation	5338	NON		OUI	EP	Evaluation périodique	Sur jugement personnel de l'opérateur
Toiture	Fibres ciment plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Stabulation 2	5339	NON		NON			Document consulté, permis de construire de 2009
Toiture	Fibres ciment plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Appentis	5340	NON		OUI	EP	Evaluation périodique	Sur jugement personnel de l'opérateur
Toiture	Fibres ciment plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Porcherie	5341	NON		OUI	EP	Evaluation périodique	Sur jugement personnel de l'opérateur
Toiture	Fibres ciment plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Appentis 2	5342	NON		OUI	EP	Evaluation périodique	Sur jugement personnel de l'opérateur
Toiture	Fibres ciment plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Hangar	5345	NON		OUI	EP	Evaluation périodique	Sur jugement personnel de l'opérateur
Toiture	Fibres ciment plaques ondulées (Fibres-ciment)	--stabulation 3	5344	NON		OUI	EP	Evaluation périodique	Sur jugement personnel de l'opérateur
mur bardage	Fibres ciment plaques ondulées (Fibres-ciment)	--Stabulation	5337	NON		OUI	EP	Evaluation périodique	Sur jugement personnel de l'opérateur

(*) S : attente du résultat du laboratoire ou susceptible

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Stabulation		
Type de composant	Fibres ciment	Photo 5338
Matériau observé	Toiture : plaques ondulées (Fibres-ciment)	
Prise d'échantillon	NON	
Etat de conservation (2)	EP - Evaluation périodique	
Observation		
Conclusion	PRESENCE (Sur jugement personnel de l'opérateur)	

Appentis		
Type de composant	Fibres ciment	Photo 5340
Matériau observé	Toiture : plaques ondulées (Fibres-ciment)	
Prise d'échantillon	NON	
Etat de conservation (2)	EP - Evaluation périodique	
Observation		
Conclusion	PRESENCE (Sur jugement personnel de l'opérateur)	

Porcherie		
Type de composant	Fibres ciment	Photo 5341
Matériau observé	Toiture : plaques ondulées (Fibres-ciment)	
Prise d'échantillon	NON	
Etat de conservation (2)	EP - Evaluation périodique	
Observation		
Conclusion	PRESENCE (Sur jugement personnel de l'opérateur)	

Appentis 2		
Type de composant	Fibres ciment	Photo 5342
Matériau observé	Toiture : plaques ondulées (Fibres-ciment)	
Prise d'échantillon	NON	
Etat de conservation (2)	EP - Evaluation périodique	
Observation		
Conclusion	PRESENCE (Sur jugement personnel de l'opérateur)	

Hangar		
Type de composant	Fibres ciment	Photo 5345
Matériau observé	Toiture : plaques ondulées (Fibres-ciment)	
Prise d'échantillon	NON	
Etat de conservation (2)	EP - Evaluation périodique	
Observation		
Conclusion	PRESENCE (Sur jugement personnel de l'opérateur)	

stabulation 3		
Type de composant	Fibres ciment	Photo 5344
Matériau observé	Toiture : plaques ondulées (Fibres-ciment)	
Prise d'échantillon	NON	
Etat de conservation (2)	EP - Evaluation périodique	
Observation		
Conclusion	PRESENCE (Sur jugement personnel de l'opérateur)	

Stabulation		
Type de composant	Fibres ciment	Photo 5337
Matériau observé	mur bardage : plaques ondulées (Fibres-ciment)	
Prise d'échantillon	NON	
Etat de conservation (2)	EP - Evaluation périodique	
Observation		
Conclusion	PRESENCE (Sur jugement personnel de l'opérateur)	

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Etat de conservation (2)
SANS OBJET				

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante sur jugement personnel de l'opérateur

Matériau ou produit	Localisation	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation	Analyse ou éléments de décision de l'opérateur en absence d'analyse	Mesures d'ordre général préconisées
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Stabulation (Toiture)	EP	Sur jugement personnel de l'opérateur	Evaluation périodique
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Appentis (Toiture)	EP	Sur jugement personnel de l'opérateur	Evaluation périodique
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Porcherie (Toiture)	EP	Sur jugement personnel de l'opérateur	Evaluation périodique
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Appentis 2 (Toiture)	EP	Sur jugement personnel de l'opérateur	Evaluation périodique
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Hangar (Toiture)	EP	Sur jugement personnel de l'opérateur	Evaluation périodique
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--stabulation 3 (Toiture)	EP	Sur jugement personnel de l'opérateur	Evaluation périodique
Fibres ciment (plaques ondulées (Fibres-ciment))	--Stabulation (mur bardage)	EP	Sur jugement personnel de l'opérateur	Evaluation périodique

Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse en laboratoire

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Photo
SANS OBJET				

Devoir de conseil : Sans objet

(2) Evaluation de l'état de conservation

Pour les produits et matériaux de liste A:

Article R1334-20 du code de la santé publique : En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation, les propriétaires procèdent :

N=1 - Contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R. 1334-27 ; ce contrôle est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage ; La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

N=2 – Dans un délai de 3 mois après remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation et selon les modalités prévues à l'article R. 1334-25, à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission.

N=3 - Travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 du code de la santé publique : Mesures d'empoussièrement
Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement en application de l'article R1334-27 est supérieur à 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29. Les travaux doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle.
Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et, dans tous les cas, à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Pour les produits et matériaux de la liste B
Ces recommandations consistent en :
1. Soit une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette évaluation périodique consiste à :
a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Soit une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. A cette recommandation est associé, le cas échéant, un rappel de l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de premier niveau consiste à :
a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
b) Procéder à la mise en oeuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
3. Soit une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de second niveau consiste à :
a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
c) Mettre en oeuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation.

Signatures

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :I.Cert.
Adresse de l'organisme certificateur : I Cert Certification - Espace Performance-Bat 3K-35760 Saint-Grégoire

Fait à St HILAIRE DU HARCOUET,
Le 14 octobre 2025

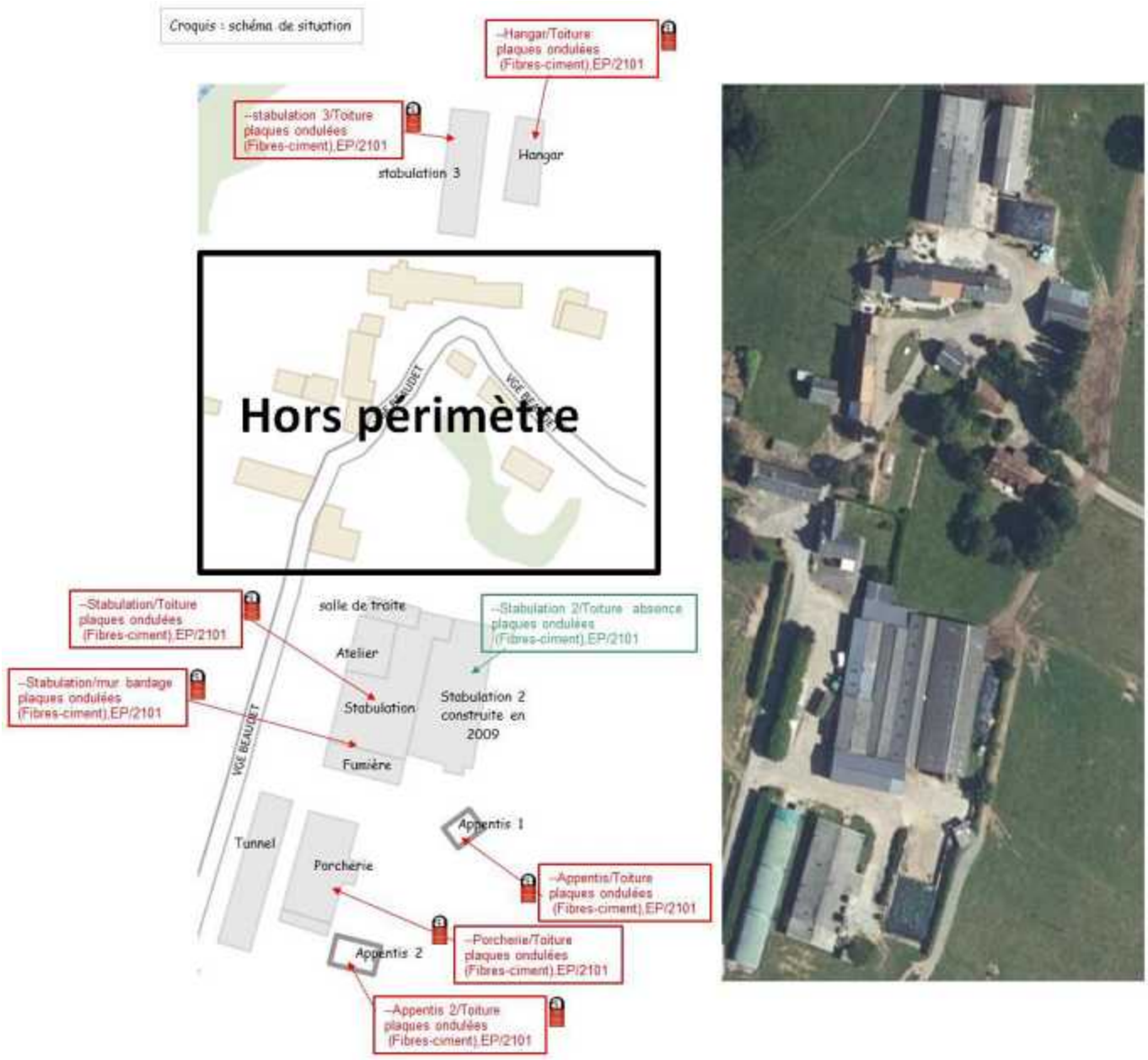
Par : MAPAMA St Hilaire
Nom et prénom de l'opérateur : Gillot N

Signature de l'opérateur



ANNEXES

Schéma de repérage *(les surfaces indiquées sur les schémas sont informatives et en aucun cas contractuelles)*



Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages, faux plafonds et autres matériaux contenant de l'amiante

CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET DU RISQUE DE DÉGRADATION LIÉS À LEUR ENVIRONNEMENT

N° dossier : 2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet
Date de l'évaluation : 14/10/2025
Bâtiment :
Local ou zone homogène : Ech :
Désignation déclarée du local : Stabulation
Matériau ou produit : Toiture, plaques ondulées (Fibres-ciment)
Conclusion : Procéder à une évaluation périodique

Nota : Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique Etanche				EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique	Matériau non dégradé		Risque de dégradation faible ou à terme	EP
			Risque de dégradation rapide	AC1
	Matériau dégradé	Ponctuelle	Risque faible d'extension de la dégradation	EP
			Risque d'extension à terme de la dégradation	AC1
			Risque d'extension rapide de la dégradation	AC2
		Généralisée		AC2

EP = évaluation périodique; AC1 = action corrective de premier niveau; AC2 = action corrective de second niveau

CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET DU RISQUE DE DÉGRADATION LIÉS À LEUR ENVIRONNEMENT

N° dossier : 2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet
Date de l'évaluation : 14/10/2025
Bâtiment :
Local ou zone homogène : Ech :
Désignation déclarée du local : Appentis
Matériau ou produit : Toiture, plaques ondulées (Fibres-ciment)
Conclusion : Procéder à une évaluation périodique

Nota : Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

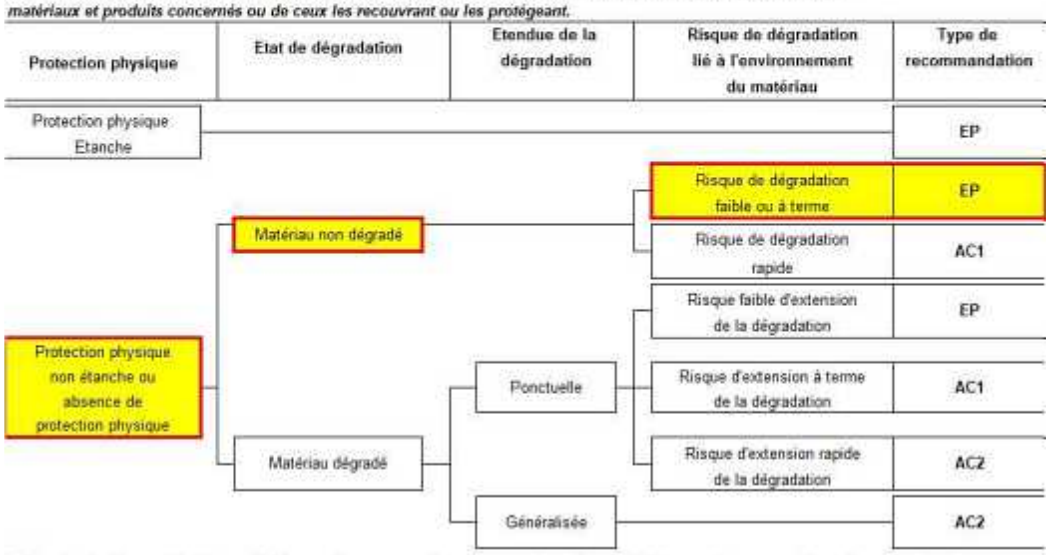
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique Etanche				EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique	Matériau non dégradé		Risque de dégradation faible ou à terme	EP
			Risque de dégradation rapide	AC1
	Matériau dégradé	Ponctuelle	Risque faible d'extension de la dégradation	EP
			Risque d'extension à terme de la dégradation	AC1
			Risque d'extension rapide de la dégradation	AC2
		Généralisée		AC2

EP = évaluation périodique; AC1 = action corrective de premier niveau; AC2 = action corrective de second niveau

CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET DU RISQUE DE DÉGRADATION LIÉS À LEUR ENVIRONNEMENT

N° dossier : 2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet
Date de l'évaluation : 14/10/2025
Bâtiment :
Local ou zone homogène : Ech :
Désignation déclarée du local : Porcherie
Matériau ou produit : Toiture, plaques ondulées (Fibres-ciment)
Conclusion : Procéder à une évaluation périodique

Nota : Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

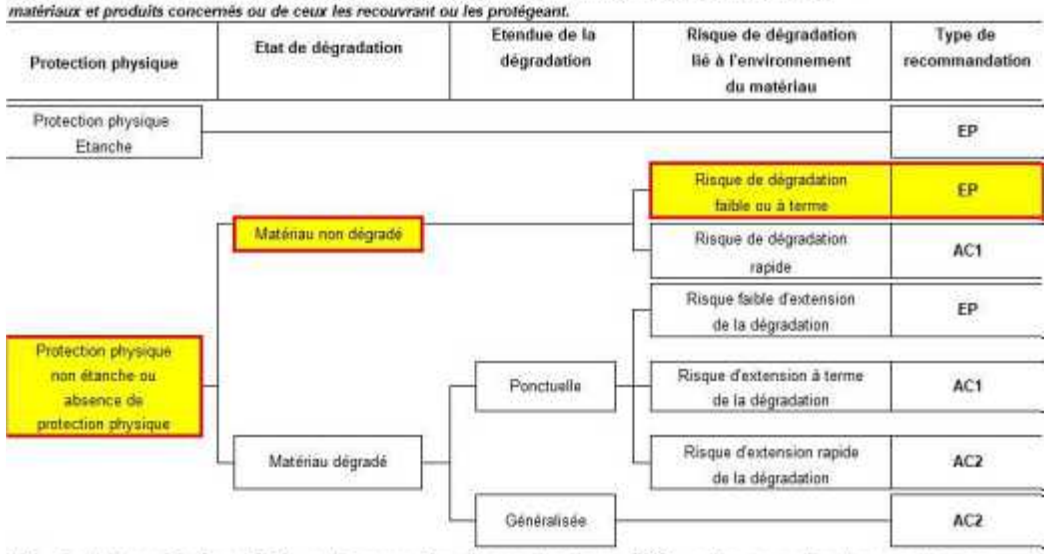


EP = évaluation périodique; AC1 = action corrective de premier niveau; AC2 = action corrective de second niveau

CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET DU RISQUE DE DÉGRADATION LIÉS À LEUR ENVIRONNEMENT

N° dossier : 2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet
Date de l'évaluation : 14/10/2025
Bâtiment :
Local ou zone homogène : Ech :
Désignation déclarée du local : Appentis 2
Matériau ou produit : Toiture, plaques ondulées (Fibres-ciment)
Conclusion : Procéder à une évaluation périodique

Nota : Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

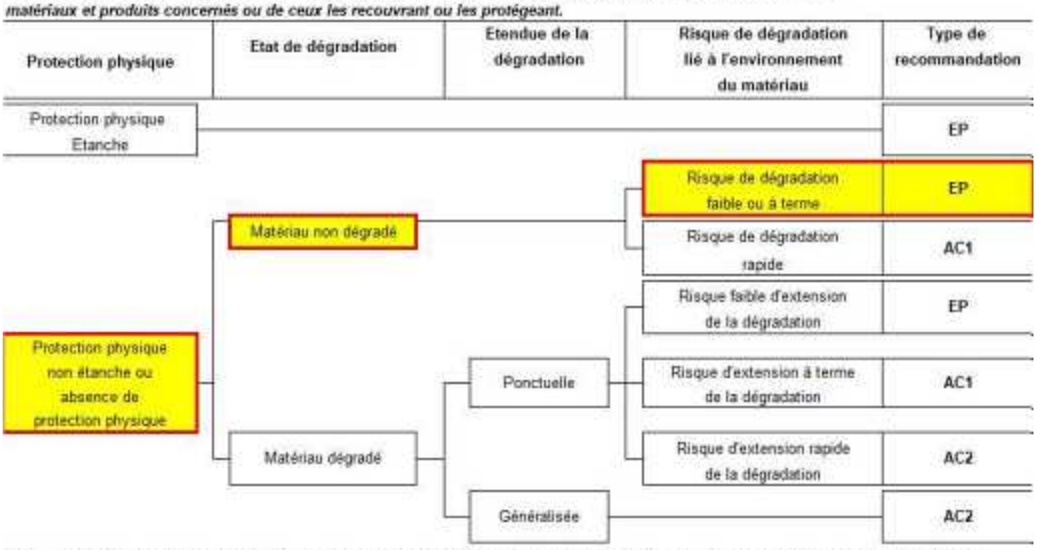


EP = évaluation périodique; AC1 = action corrective de premier niveau; AC2 = action corrective de second niveau

CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET DU RISQUE DE DÉGRADATION LIÉS À LEUR ENVIRONNEMENT

N° dossier : 2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet
Date de l'évaluation : 14/10/2025
Bâtiment :
Local ou zone homogène : Ech :
Désignation déclarée du local : Hangar
Matériau ou produit : Toiture, plaques ondulées (Fibres-ciment)
Conclusion : Procéder à une évaluation périodique

Nota : Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

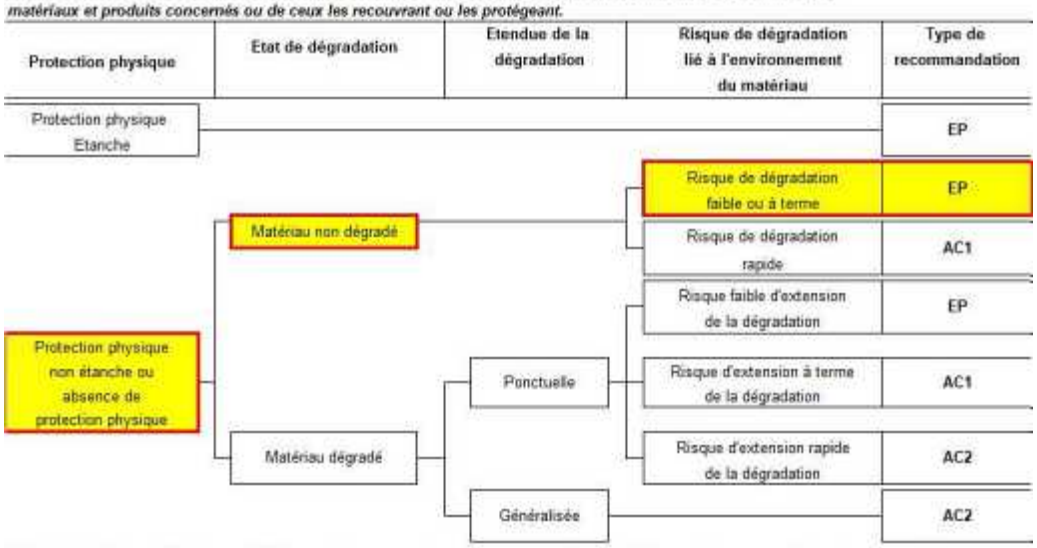


EP = évaluation périodique; AC1 = action corrective de premier niveau; AC2 = action corrective de second niveau

CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET DU RISQUE DE DÉGRADATION LIÉS À LEUR ENVIRONNEMENT

N° dossier : 2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet
Date de l'évaluation : 14/10/2025
Bâtiment :
Local ou zone homogène : Ech :
Désignation déclarée du local : stabulation 3
Matériau ou produit : Toiture, plaques ondulées (Fibres-ciment)
Conclusion : Procéder à une évaluation périodique

Nota : Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

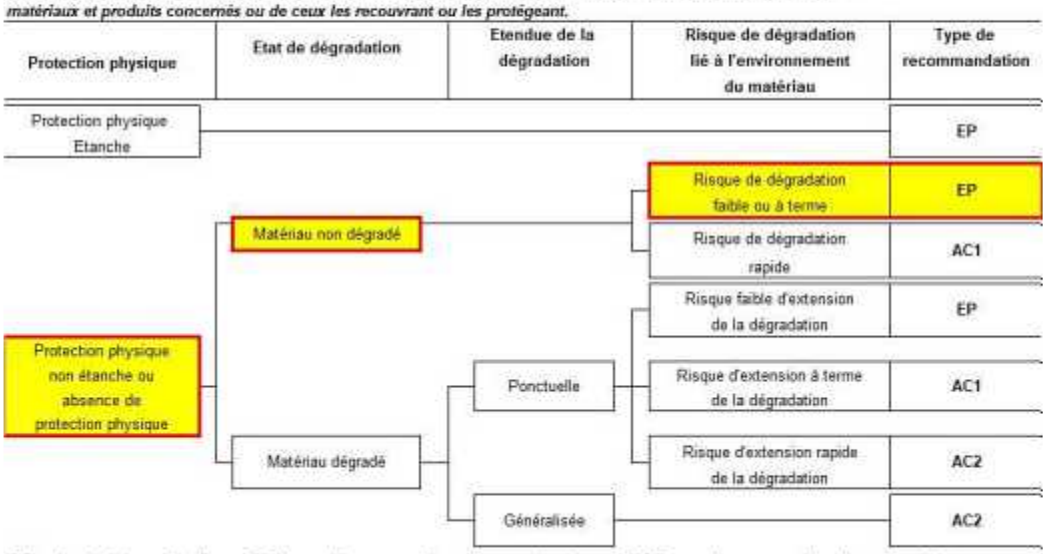


EP = évaluation périodique; AC1 = action corrective de premier niveau; AC2 = action corrective de second niveau

CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET DU RISQUE DE DÉGRADATION LIÉS À LEUR ENVIRONNEMENT

N° dossier :	2025-10-319_pottier_fraimbault_village _beaudet
Date de l'évaluation :	14/10/2025
Bâtiment :	
Local ou zone homogène :	Ech :
Désignation déclarée du local :	Stabulation
Matériau ou produit :	mur bardage, plaques ondulées (Fibres-ciment)
Conclusion :	**Procéder à une évaluation périodique**

Nota : Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.



EP = évaluation périodique; AC1 = action corrective de premier niveau; AC2 = action corrective de second niveau

Album photos


Photo N° 5336


Photo N° 5337


Photo N° 5338


Photo N° 5340


Photo N° 5341


Photo N° 5342


Photo N° 5344


Photo N° 5345

PERMIS DE CONSTRUIRE

Maître d'ouvrage	**EARL DU BEAUDET** **Le Village Beaudet** **61350 SAINT-FRAIMBAULT**
Adresse du projet	**Le Village Beaudet (St FRAIMBAULT)** **Section YH n° 75 et 117**
S.H.O.B créée : *S.H.O.B réaménagée :* S.H.O.B démolie :	*577 m²* *0 m²* *0 m²*

NATURE DU PROJET **Fait le** 02/02/2009

Amélioration des équipements d'élevage bovins + Mise en conformité de l'Atelier LAIT :

- **Projet : Extension Stabulation Vaches Laitières + Génisses de renouvellement.**

Date :	Modifications :

Echelles :	*25 000° / 2000° / 500° / 200°*

Signature Maître d'Ouvrage :

Joël POLLET
Architecte DPLG
Blossac
35 580 GOVEN
02.99.57.92.06

Le plan est Notre propriété et ne peut être reproduit, ni communiqué à des Tiers sans notre autorisation écrite.
Ce plan est réalisé uniquement pour l'obtention du permis de construire. Il ne peut être utilisé comme plan d'exécution ; les cotes de construction sont indicatives, sa réalisation nécessitant une étude spécialisée, sous la responsabilité des entrepreneurs.

Eléments d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Attestation de compétence

Certificat de compétences
Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI1845 Version 011

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel d'I.Cert, atteste que :

Monsieur GILLOT Nicolas

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 25/05/2022 - Date d'expiration : 24/05/2029
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 25/05/2022 - Date d'expiration : 24/05/2029
Audit Energétique	Audit Energétique (2) Date d'effet : 17/12/2024 - Date d'expiration : 07/06/2029
DPE tous types de bâtiments	Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment (3) Date d'effet : 08/06/2022 - Date d'expiration : 07/06/2029
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (3) Date d'effet : 08/06/2022 - Date d'expiration : 07/06/2029
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (1) Date d'effet : 20/04/2022 - Date d'expiration : 19/04/2029
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (1) Date d'effet : 16/03/2022 - Date d'expiration : 15/03/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 16/03/2022 - Date d'expiration : 15/03/2029

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse https://www.icert.fr/liste-des-certifies/
Valide à partir du 17/12/2024.

(1) Arrêté du 1er juillet 2016 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
(2) Arrêté du 16 décembre 2020 définissant les référentiels de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers au sein de la certification de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation
(3) Arrêté du 28 juillet 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2020 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et de leurs organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

I.Cert Institut de Certification
Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
35760 Saint-Grégoire

CPE DI FR 11 rev19

Assurance

Votre Assurance
▸ RCE PRESTATAIRES

AXA Assurances et Banque

ATTESTATION

SARL MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBIL
17B RUE DU GENERAL DE GAULLE
50300 AVRANCHES FR

AGENT
EI GUILLEMETTE JOCELYN
4 RUE JULES TETREL
50800 VILLEDIEU LES POELES
Tél : 0233610571
Fax : 02 33 61 14 06
Email : AGENCE.GUILLEMETTE@AXA.FR
Portefeuille : 0050042144

Vos références :
Contrat n° 10306694004
Client n° 1899201904

AXA France IARD, atteste que **SARL MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBILI / MPM INFILTROMETRIE 17B RUE DU GENERAL DE GAULLE 50300 AVRANCHES** est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10306694004 ayant pris effet le 01/01/2023 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile professionnelle des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS
TEST D INFILOMETRIE OU LES MESURES DE PERMEABILITE A L AIR DE L ENVELOPPE DES BATIMENTS SONT GARANTIS

Pour l'établissement des seuls documents figurant dans la liste ci-après et exigés respectivement :
1/ En cas de vente d'un bien immobilier au titre de la constitution du dossier technique, et visés aux 1° à 7° de l'article L 271- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

2/ En cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation et de livraison de bâtiments neufs au titre de la constitution du dossier de diagnostic technique visé à l'article 3-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la Santé Publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu à l'article L125-5 du Code de l'environnement dans les zones mentionnées au même article
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 131-1 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'information sur la présence d'un risque de mérule prévu à l'article L133-9 du code de la Construction et de l'habitation
- Audits énergétiques pour les bâtiments classés F ou G dans le cadre de la loi Climat et Résilience **SOUS RESERVE QUE L'ASSURE S'ENGAGE A NE PAS ASSURER DE MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE.** La garantie du contrat est étendue aux conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de la réalisation d'audits énergétiques sous réserve que l'activité exercée ne puisse en aucun cas être assimilable à une mission de maîtrise

La présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat en cours d'établissement auquel elle se réfère, est délivrée sous réserve de la régularisation de celui-ci.

La présente attestation est valable pour la période du **01/09/2025** au **01/09/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à VILLEDIEU LES POELES le 28 aout 2025
Pour la société :

Attestation sur l'honneur

Je soussigné Gillot N de la société MAPAMA St Hilaire atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles cités ci-dessous :

« Art. R. 271-1. - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

« La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

« Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examinateur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

« Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 271-2. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

« Art. R .271-3. - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

« Art. R. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

« a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

« b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

« c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

Gillot N



Etat des **risques**

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SCP ETUDE DU BOCAGE
Numéro de dossier	2026001725/CM/VB
Date de réalisation	09/04/2026

Localisation du bien	2, chemin du Toit Courbe 61350 SAINT-FRAIMBAULT
Section cadastrale	000 YH 70, Parcelles YH 198 et YH 199 non matérialisées
Altitude	160.92m
Données GPS	Latitude 48.509656 - Longitude -0.741641

Désignation du vendeur	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET - Groupement agricole d'exploitation
Désignation de l'acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agri

** Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **SCP ETUDE DU BOCAGE** soient exactes.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 2 - Faible**		**EXPOSÉ**	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		**EXPOSÉ**	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans l'Obligation Légale de Débroussaillement		NON EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Inondation	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Inondation par remontées de nappes naturelles	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Inondation zones marécageuses	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-

*(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.*

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage règlementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement, de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction règlementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° NOR : 2360-19-083 du 31/10/2019 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
2, chemin du Toit Courbe
61350 SAINT-FRAIMBAULT

Cadastre
000 YH 70, Parcelles YH 198 et YH 199 non matérialisées

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS** [1] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à : **autres**
inondation ☐ **crue torentielle** ☐ **mouvements de terrain** ☐ **avalanches** ☐ **sécheresse / argile** ☐
cyclone ☐ **remontée de nappe** ☐ **feux de forêt** ☐ **séisme** ☐ **volcan** ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS** [3] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :
mouvements de terrain ☐ **autres**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM [4] **oui** ☐ **non** ☑

[4] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **TECHNOLOGIQUES** [5] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **approuvé** ☐ date

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de presctiption sont liés à :
effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐ **projection** ☐ **risque industriel** ☐

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé en zone de prescription [6] **oui** ☐ **non** ☑

[6] **Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible ☐ **zone 2** faible ☑ **zone 3** modérée ☐ **zone 4** moyenne ☐ **zone 5** forte ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 **oui** ☑ **non** ☐

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Information relative aux obligations légales de débroussaillement (OLD)

> Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement — oui ☐ non ☑

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2026-95 du 13 février 2026 — oui ☐ non ☑

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. — NC* ☐ oui ☐ non ☑

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans ☐ > compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? — oui ☐ non ☐

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? — oui ☐ non ☐

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T**

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T — oui ☐ non ☐

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Fiche d'information sur le risque Sismique, Fiche d'information sur le Radon, Liste des arrêtés portant connaissance de l'état de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET - Groupement agricole d'exploitation		
Acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agricole (		
Date	09/04/2026	**Fin de validité**	09/10/2026

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2026 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Orne
Adresse de l'immeuble : 2, chemin du Toit Courbe 61350 SAINT-FRAIMBAULT
En date du : 09/04/2026

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	13/02/1990	18/02/1990	24/07/1990	15/08/1990	☐
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Inondations et coulées de boue	13/06/2007	13/06/2007	18/10/2007	25/10/2007	☐
					☐

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évenements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET - Groupement agricole d'exploitation

Acquéreur : GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l 'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

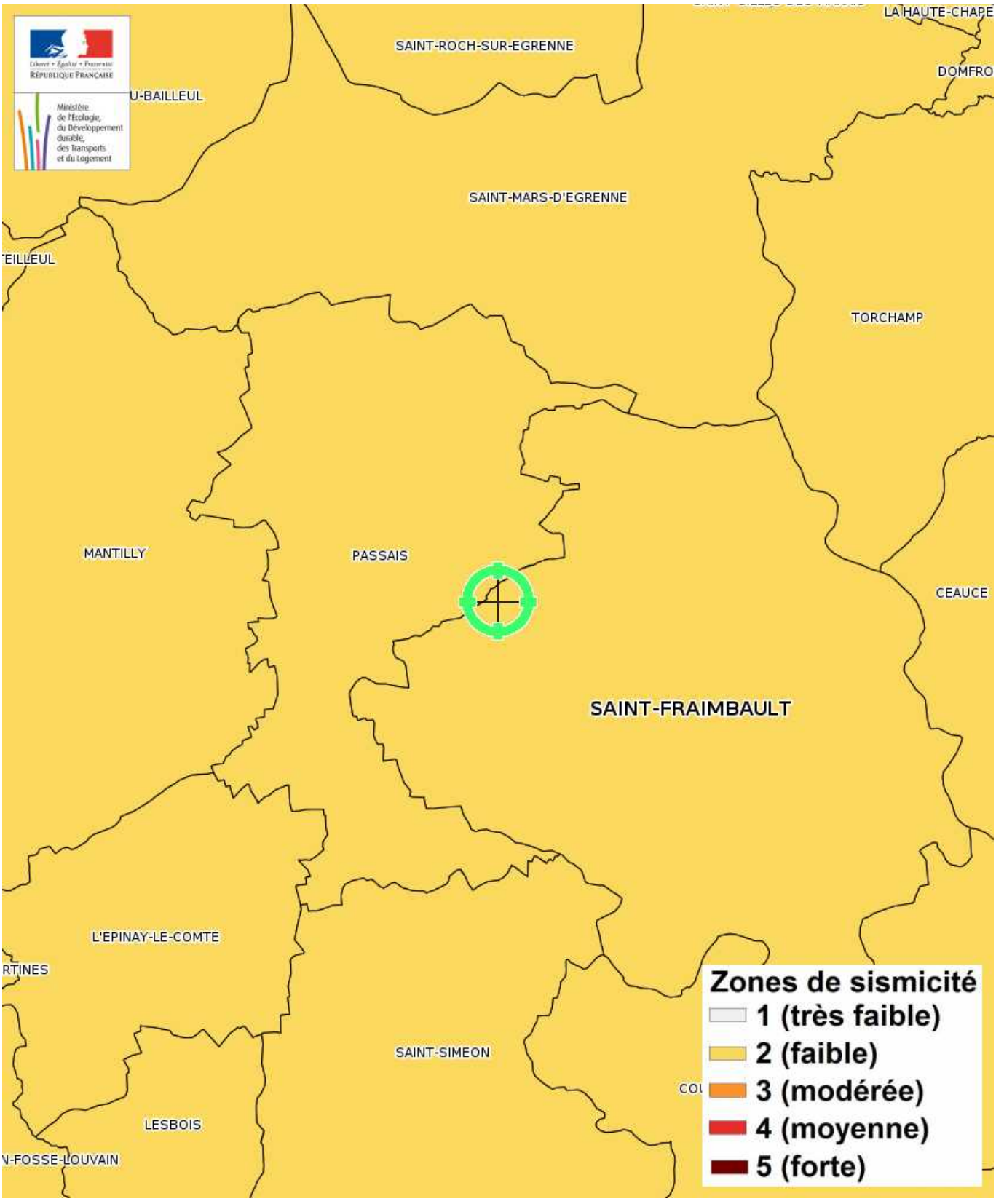
Extrait Cadastral

Département : Orne **Commune :** SAINT-FRAIMBAULT	**Bases de données :** IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab
Parcelles : 000 YH 70, Parcelles YH 198 et YH 199 non matérialisées	



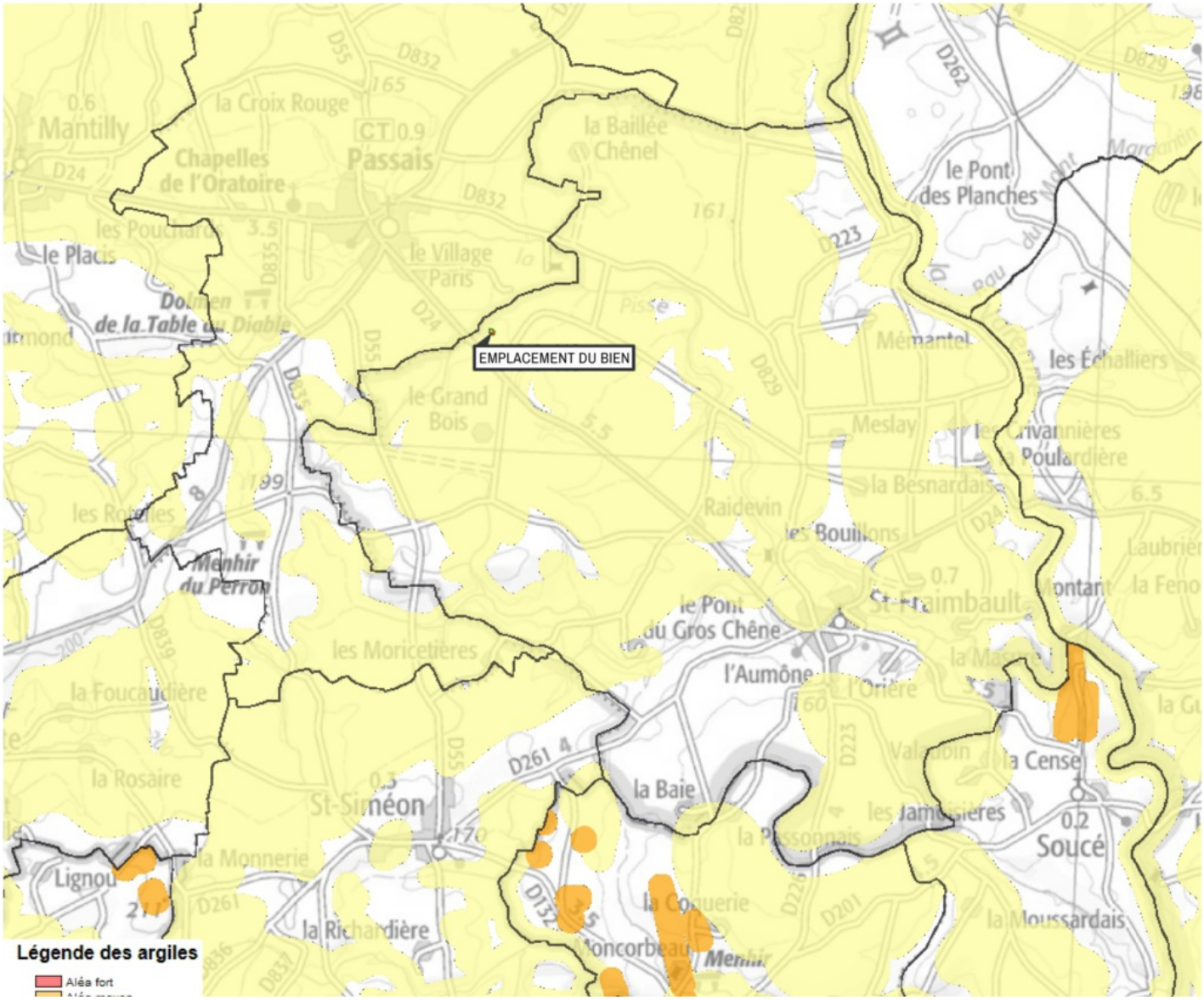
Zonage règlementaire sur la Sismicité

Département : Orne	**Commune :** SAINT-FRAIMBAULT
Zonage règlementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible	



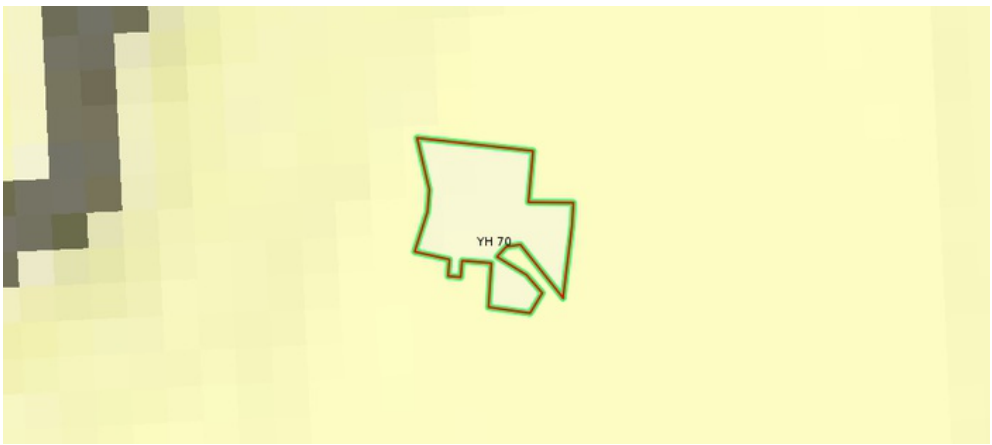
Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

- **Aléa fort** — Concerné par la loi ELAN*
- **Aléa moyen** — Concerné par la loi ELAN*
- **Aléa faible** — Non concerné par la loi ELAN

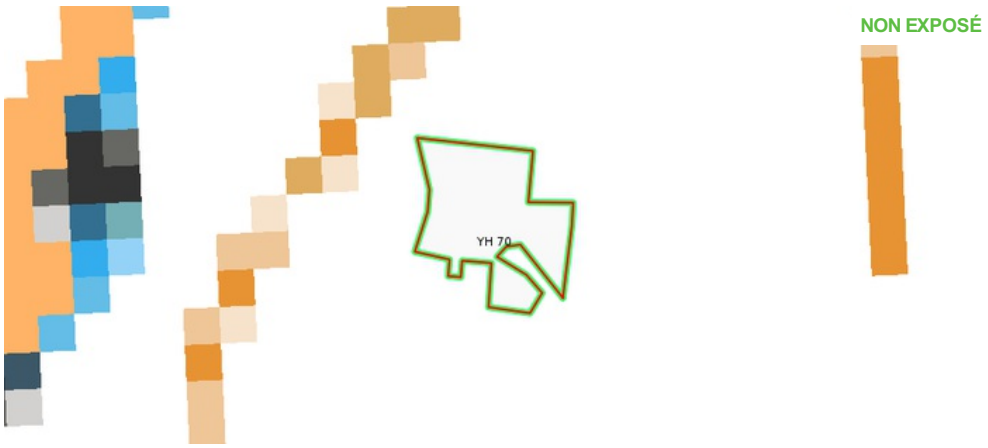
*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Mouvement de terrain Informatif



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Mouvement de terrain Affaissements et effondrements Informatif



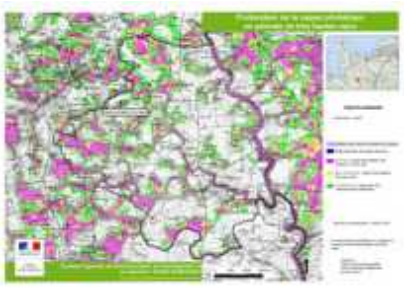
Zoom extrait de la carte originale ci-contre



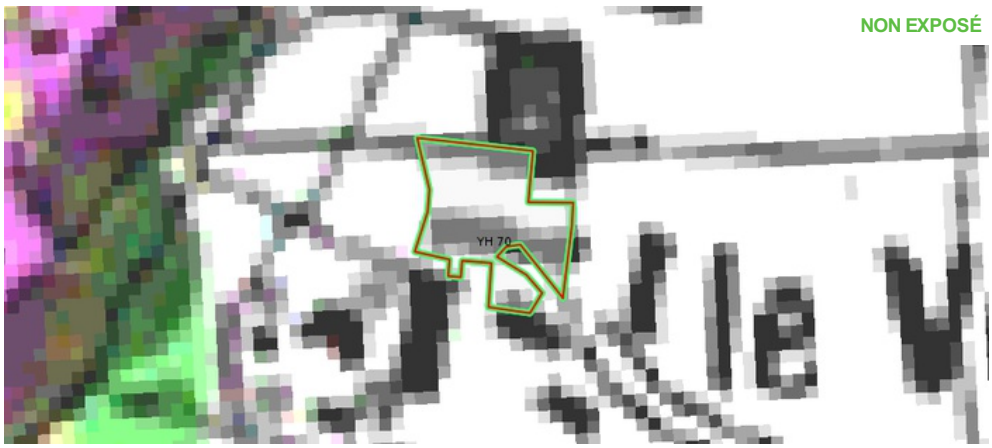
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif

Annexes

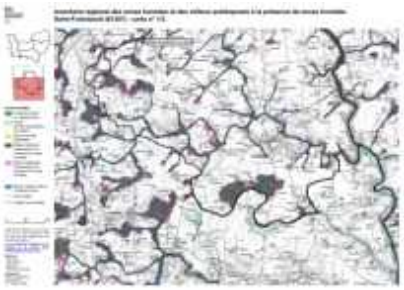
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



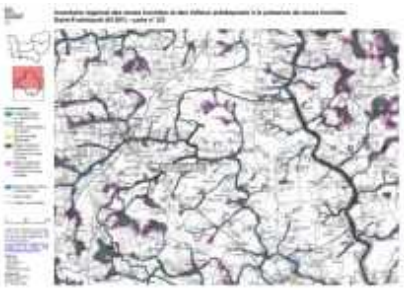
Inondation par remontées de nappes naturelles Informatif



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation zones marécageuses Informatif



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation zones marécageuses Informatif

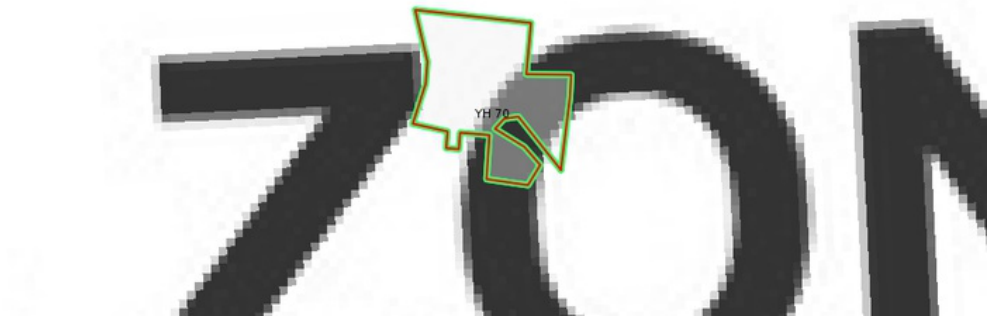
Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Zoom extrait de la carte originale ci-contre

NON EXPOSÉ



Inondation Informatif



Zoom extrait de la carte originale ci-contre

NON EXPOSÉ



Inondation Informatif

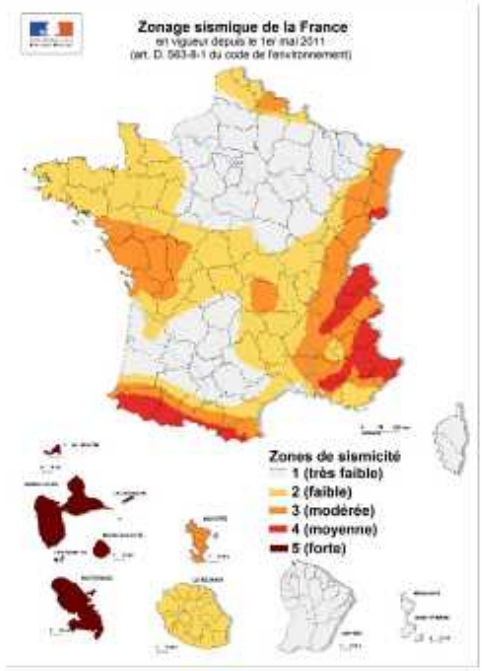
Annexes

Fiche d'information Sismicité

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

Annexes

Fiche d'information Radon

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ECOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

1/2

Annexes

Fiche d'information Radon

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires Mai 2023 article L.125-5 du code l'environnement

Annexes

Arrêtés

Direction Départementale
des Territoires

Service de l' Application du droit
des sols, Circulation et Risques

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE L'ORNE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
NOR : 2360-19-083

La Préfète de l'Orne,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier du Mérite agricole

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français en application de l'article L.1333-22 du code de la santé publique créé par l'ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016-art 38 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral NOR 1122-01-10-66 du 22 mai 2001 portant approbation du plan de prévention du risque naturel prévisible relatif aux risques d'inondations de la rivière « la Sarthe » ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1122-02-10-004 du 11 janvier 2002 portant approbation du plan de prévention du risque naturel prévisible relatif aux risques d'inondations de la rivière « la Vée » ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2004-00034 du 24 mai 2004 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations sur la rivière la « Risle » ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2006-00026 du 25 avril 2006 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations sur la rivière « l'Huisne » ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2007-00029 du 20 août 2007 portant approbation du plan de prévention des risques « mouvement de terrain » de la commune de Coulimer ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2008-00024 du 5 juin 2008 portant approbation du plan de prévention des risques « mouvement de terrain » de la commune de Ceton ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2350-11-00012 du 1er août 2011 portant approbation du plan de prévention des risques miniers liés à l'ancienne mine de la Ferrière-aux-Etangs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2350-12-0024 du 14 février 2012 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations du bassin de l'Orne ;

Annexes

Arrêtés

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2012-026 du 16 avril 2012 portant modification du plan de prévention des risques d'inondations de la rivière « la Sarthe » sur la commune de Saint-Germain-du-Corbeis ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-0420 du 19 octobre 2012 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques miniers du bassin ferrifère de la Ferrière-aux-Etangs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-0282 du 22 octobre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations du « Noireau » et de la « Vère » ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral NOR 2360-12-0503 du 5 février 2013 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de l'usine de Produits Chimiques Auxiliaires et de Synthèse exploité par la société SEQENS (ex PCAS) à Haleine ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-14-0078 du 12 mai 2014 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) du dépôt de gaz inflammables liquéfiés exploité par la société Totalgaz au Merlerault ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0012 du 12 février 2015 portant abrogation de l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-03-84 du 1 er octobre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de la plate-forme logistique de produits agro-pharmaceutiques de la société Agrial a Argentan ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0065 du 13 mai 2015 portant prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement de terrain dû à des cavités anthropiques » (PPRn CA) sur la commune de Courgeon ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-17-031 du 30 janvier 2017 portant approbation de la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière « La Vée » sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne- Normandie ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-17-182 du 09 novembre 2017 portant prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels « « Mouvement de terrain dû à des cavités anthropiques » (PPRn CA) sur la commune de Saint Langis les Mortagne ;

Vu les arrêtés préfectoraux portant création des communes nouvelles ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049 du 21 mai 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-19-0082 du 31 octobre 2019 portant élaboration de l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

Considérant l'obligation d'information sur le risque radon sur les zones délimitées par l'arrêté du 27 juin 2018 ;

Sur proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires,

ARRÊTE

Article 1
L'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049 du 21 mai 2015 est abrogé.

Article 2
L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article L.125-5 du code de l'environnement :
« I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Annexes

Arrêtés

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

Article 3
La liste d'information aux communes et tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont librement consultables en préfecture, dans les mairies concernées et à partir du site Internet des services de l'État dans l'Orne. (www.gouv.fr)

Article 4
L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées.

Article 5
La liste des communes et la liste d'informations aux communes sont mises à jour à chaque arrêté mentionnant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-26 du code de l'environnement.

Article 6
Une copie du présent arrêté et de la liste annexée des communes visées à l'article 2 est adressée aux maires des communes listées en annexe, à la Chambre régionale des notaires de Normandie, à la Chambre interdépartementale du Maine et Loire, de la Mayenne et de la Sarthe, à la Fédération Nationale de l'Immobilier, à la Chambre FNAIM de l'immobilier de Basse-Normandie.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans un journal d'annonces légales.

Le présent arrêté sera accessible sur le site internet des services de l'État dans l'Orne.

Article 7
Le secrétaire général de la préfecture, sous-préfet de l'arrondissement d'Alençon, les sous-préfet(e)s des arrondissements de Mortagne-Au-Perche et d'Argentan, le directeur départemental des territoires de l'Orne, le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à ALENÇON, le 31 octobre 2019

La Préfète

Chantal CASTELNOT

Annexes

Arrêtés

Annexes

Arrêtés

N° INSEE	Commune	Plan de Prévention des Risques				Zone à potentiel radon de type 3	Sismicité
		Inondations	Mouvements de terrain	Technologiques	Miniers		
61355	ROUELLÉ					X	Faible
61357	ROUPERROUX					X	Faible
61358	SAI	X					Faible
61360	SAINT-AGNAN-SUR-SARTHE						Faible
61361	SAINT-ANDRÉ-DE-BRIOUZE					X	Faible
61362	SAINT-ANDRÉ-DE-MESSEI					X	Faible
61364	SAINT-AUBERT-SUR-ORNE					X	Faible
61365	SAINT-AUBIN-D'APPENAI						Faible
61367	SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE						Faible
61369	SAINT-BÔMER-LES-FORGES					X	Faible
61370	SAINT-BRICE						Faible
61371	SAINT-BRICE-SOUS-RÂNES					X	Faible
61372	SAINT-CÉNERI-LE-GÉREI	X				X	Faible
61374	SAINT-CHRISTOPHE-DE-CHAULIEU					X	Faible
61375	SAINT-CHRISTOPHE-LE-JAJOLET					X	Faible
61375	BOISCHAMPRÉ	X				X	Faible
61376	SAINT-CLAIR-DE-HALOUZE					X	Faible
61377	SAINT-CORNIER-DES-LANDES					X	Faible
61380	SAINT-DENIS-DE-VILLENETTE					X	Faible
61381	SAINT-DENIS-SUR-HUISNE	X					Faible
61382	SAINT-DENIS-SUR-SARTHON					X	Faible
61383	SAINT-DIDIER-SOUS-ÉCOUVES					X	Faible
61384	SAINT-ELLIER-LES-BOIS					X	Faible
61385	SAINT-EVROULT-DE-MONTFORT						Faible
61387	SAINT-FRAIMBAULT					X	Faible
61388	SAINT-FULGENT-DES-ORMES						Faible
61390	SAINT-GEORGES-D'ANNEBECQ					X	Faible
61391	SAINT-GEORGES-DES-GROSEILLERS	X					Faible
61393	SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE						Faible
61396	SAINT-GERMAIN-DE-MARTIGNY						Faible
61395	SAINT-GERMAIN-DES-GROIS	X					Très faible
61397	SAINT-GERMAIN-DU-CORBÉIS	X				X	Faible
61398	SAINT-GERMAIN-LE-VIEUX						Faible
61399	SAINT-GERVAIS-DES-SABLONS						Faible
61400	SAINT-GERVAIS-DU-PERRON					X	Faible
61401	SAINT-GILLES-DES-MARAIS						Faible
61402	SAINT-HILAIRE-DE-BRIOUZE					X	Faible
61403	SAINT-HILAIRE-LA-GÉRARD	X				X	Faible

Annexe à l'arrêté préfectoral NOR 2360-14-0098

Page 9 sur 12

Annexes

Attestation d'assurance

Generali
75456 Paris Cedex 09

GENERALI

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 2 décembre 2025

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise a disposition d'un site internet permettant le telechargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de preemption, certificats de carrieres, certificats d'urbanisme,
- droit de preemption, certificats d'urbanisme/de numerotage/d'hygiene et salubrite/d'alignement/de non-peril/de carrieres, concordance cadastrale, etat des risques et pollutions,
- les telechargements de l'etat des risques de pollution des sols, des installations classees pour la protection de l'environnement; d'informations.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus Dont :	10 000 000 EUR par sinistre
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre

1/ 2

FSI/0019 / 6852-4790
204D H

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 600 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Vie, Société anonyme au capital de 341 059 486 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Retraite, Société anonyme au capital de 213 541 820 euros - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - 880 265 418 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Annexes

Attestation d'assurance

GENERALI

Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus Dont :	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus Dont :	150 000 EUR par année d'assurance
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la reputation	50 000 EUR par année d'assurance
Risques environnementaux	
Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus Dont :	1 000 000 EUR par année d'assurance
• Préjudice ecologique, tous dommages et frais confondus Dont :	300 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus Dont :	300 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
Directeur des Opérations

2/ 2

FSP0019 / 6852-4790

204D H

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Vie, Société anonyme au capital de 341 059 486 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Retraite, Société anonyme au capital de 213 541 820 euros - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - 880 265 418 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

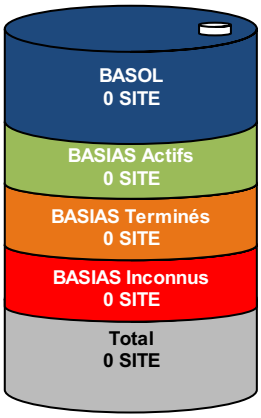


Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	SCP ETUDE DU BOCAGE
Numéro de dossier	2026001725/CM/VB
Date de réalisation	09/04/2026

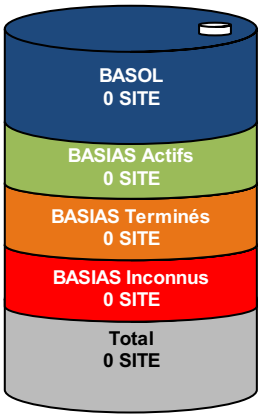
Localisation du bien	2, chemin du Toit Courbe 61350 SAINT-FRAIMBAULT
Section cadastrale	YH 70, Parcelles YH 198 et YH 199 non matérialisées
Altitude	160.92m
Données GPS	Latitude 48.509656 - Longitude -0.741641

Désignation du vendeur	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET - Groupement agricole d'exploitation
Désignation de l'acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agri

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

➔ **0** site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.

➔ **0** site industriel et activité de service est répertorié par **BASIAS**.

➔ **0** site est répertorié au total.

MEDIA IMMO
124, rue Louis Blaudeau
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 90 95
SIRET 750 675 041 00[illegible] EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 09/04/2026

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.*

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS**, **BASOL** et **CASIAS**
(gérées par le **BRGM** - **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières et le **MEDDE** - **M**inistère de l'**E**cologie, du **D**éveloppement **D**urable et de l'**E**nergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **R**isques de **P**ollution des **S**ols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution suceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe égalemnt autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale**.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (**B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

Que propose Media Immo ?

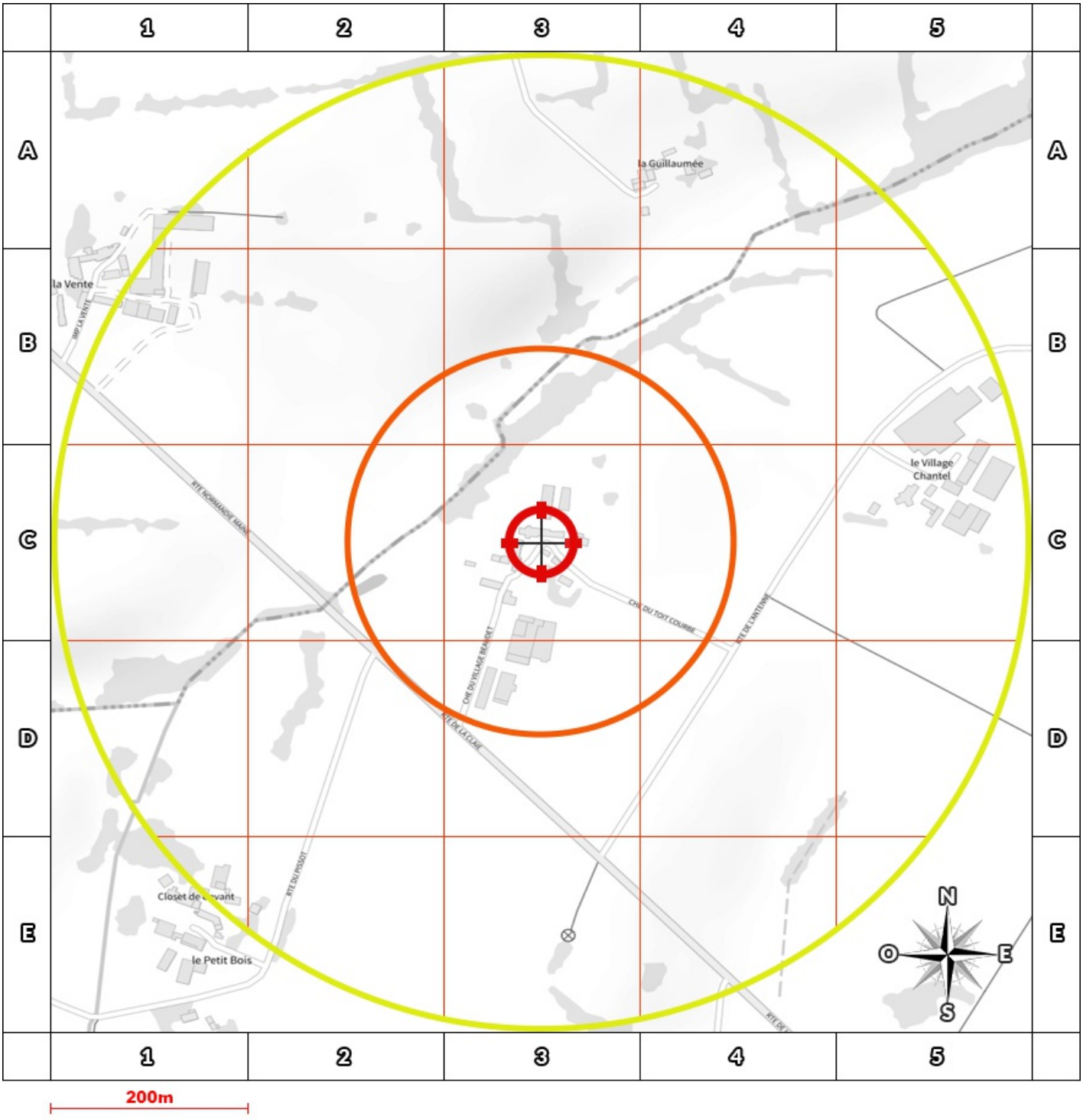
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



BASOL : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués)

BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Sites CASIAS : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Emplacement du bien

Zone de 200m autour du bien

Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site *https://georisques.gouv.fr/*.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance *(Environ)*
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
Aucun résultat de 200m à 500m			

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	SCP ETUDE DU BOCAGE
Numéro de dossier	2026001725/CM/VB
Date de réalisation	09/04/2026

Localisation du bien	2, chemin du Toit Courbe 61350 SAINT-FRAIMBAULT
Section cadastrale	YH 70, Parcelles YH 198 et YH 199 non matérialisées
Altitude	160.92m
Données GPS	Latitude 48.509656 - Longitude -0.741641

Désignation du vendeur	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET - Groupement agricole d'exploitation
Désignation de l'acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agri

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

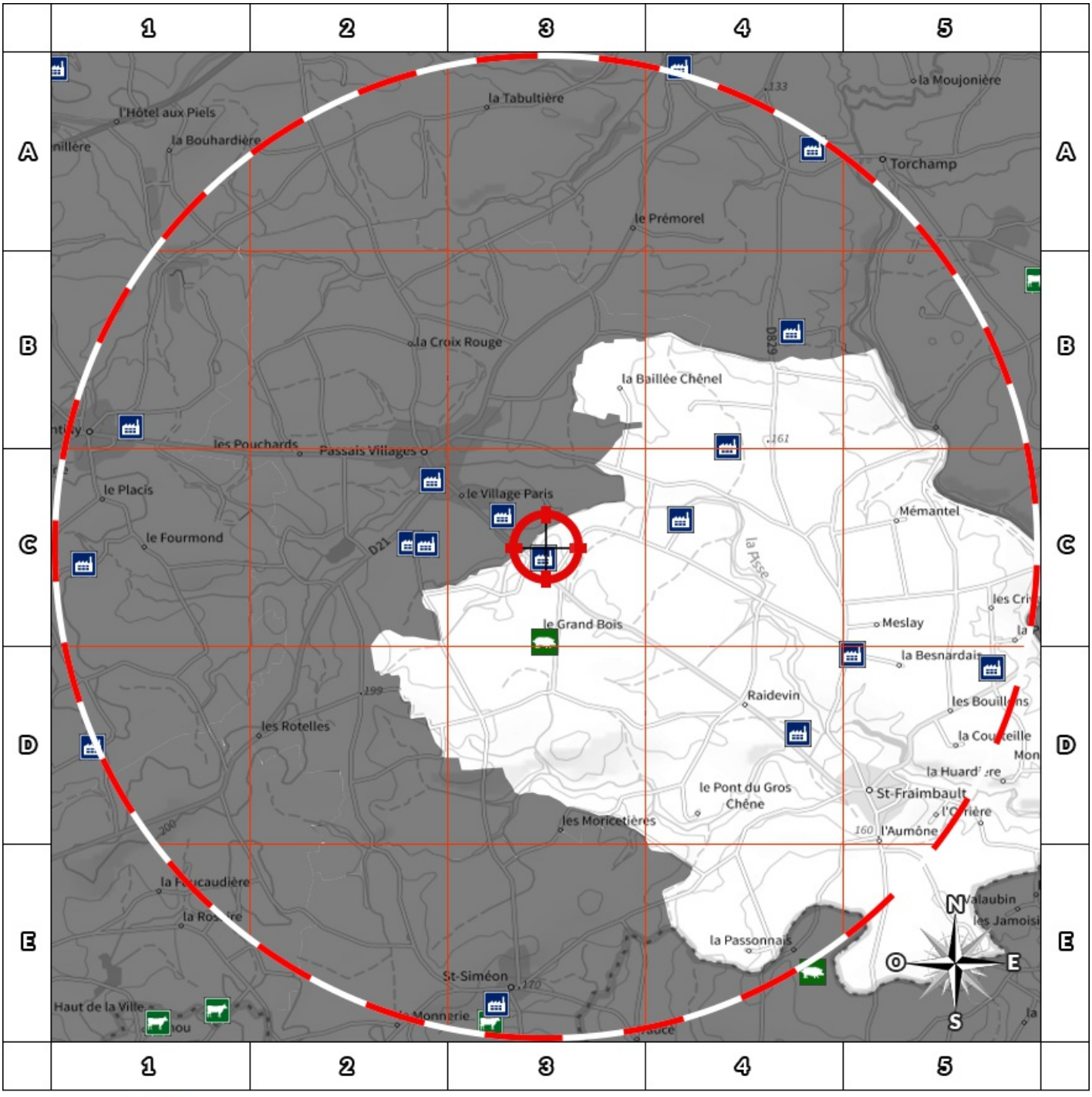
*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

SOMMAIRE

Synthèse des **I**nstallations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350)



- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Carrière
- Emplacement du bien
- Elevage de porc
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , , , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350)

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à moins de 5000m du bien					
C3	Valeur Initiale	GAEC DU DOMAINE DE VAUCHATON	Le Grand Bois 61350 Saint-Fraimbault	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
D5	Valeur Initiale	GAEC DE BLANCHE	HAVARD Christophe et Olivier Le Bas Meslay 61350 ST FRAIMBAULT	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
D4	Valeur Initiale	SCEA EQUINOXE	LE DOMAINE 61350 Saint-Fraimbault	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
C4	Valeur Initiale	GAEC DE LA BARRABRIE	La Barrabrie 61350 Saint-Fraimbault	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
B4	Valeur Initiale	GAEC DU VAILOR	MANOURY CH.-LEROUX L. La Lorinière 61350 ST FRAIMBAULT	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
D5	Valeur Initiale	GAEC DE LA POULARDIERE	LEROYER Michel-Dominique-Stéphane LA POULARDIERE 61350 ST FRAIMBAULT	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	GAEC DU BEAUDET	le village beaudet 61350 ST FRAIMBAULT	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à plus de 5000m du bien			
EARL DE LA BOURMERAIE	la bourmeraie 61350 Saint-Fraimbault	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON

Etat des **nuisances sonores aériennes**

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SCP ETUDE DU BOCAGE
Numéro de dossier	2026001725/CM/VB
Date de réalisation	09/04/2026

Localisation du bien	2, chemin du Toit Courbe 61350 SAINT-FRAIMBAULT
Section cadastrale	YH 70, Parcelles YH 198 et YH 199 non matérialisées
Altitude	160.92m
Données GPS	Latitude 48.509656 - Longitude -0.741641

Désignation du vendeur	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET - Groupement agricole d'exploitation
Désignation de l'acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agri

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	000 YH 70

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **N**uisances **S**onores **A**ériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble
2, chemin du Toit Courbe
61350 SAINT-FRAIMBAULT

Cadastre
YH 70, Parcelles YH 198 et YH 199 non matérialisées

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** — [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation — [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** — [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1] forte ☐ **zone B** [2] forte ☐ **zone C** [3] modérée ☐ **zone D** [4] ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

[3] (entre la limite extérieur de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de SAINT-FRAIMBAULT

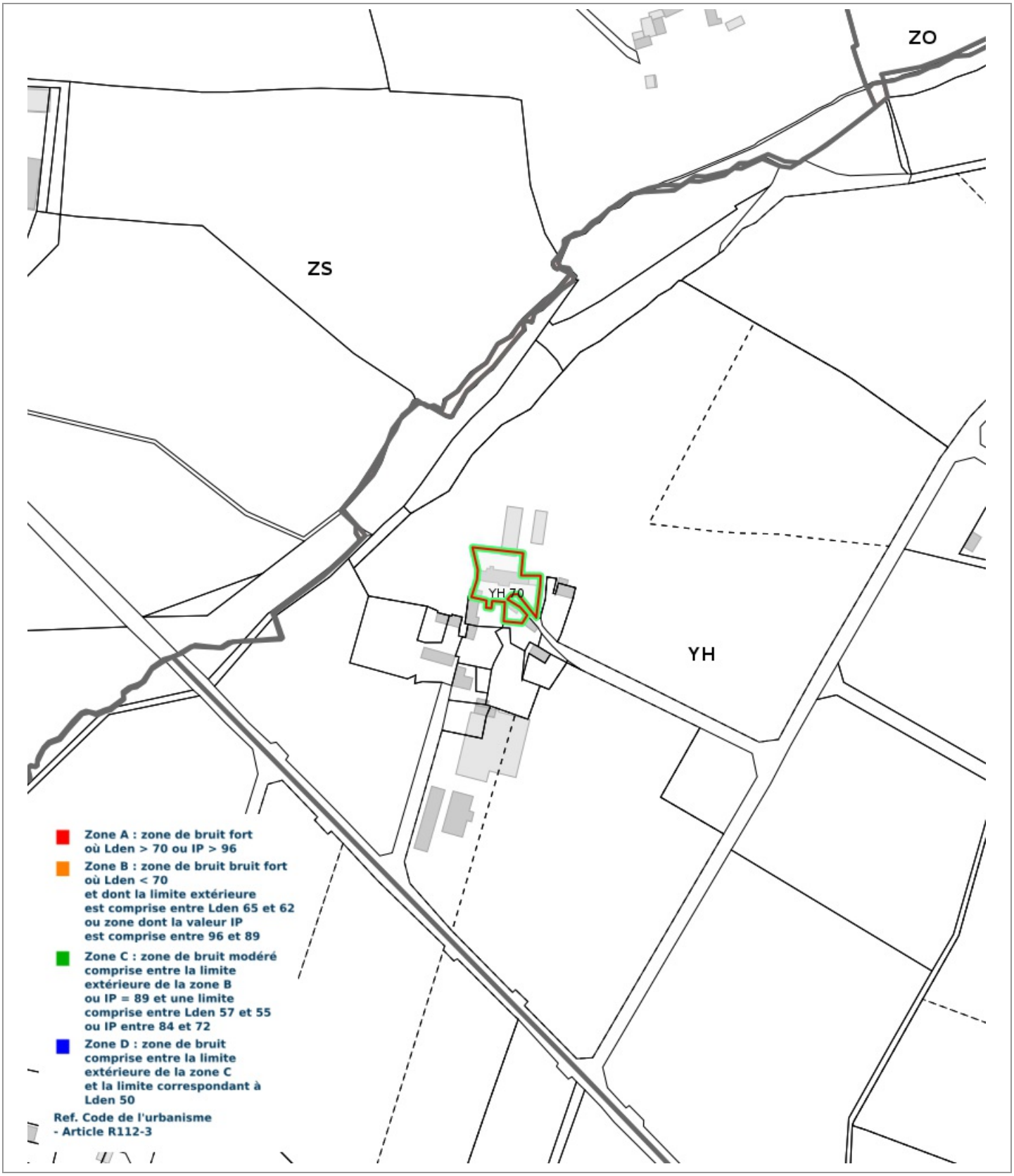
Vendeur - Acquéreur

Vendeur	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN RECONNU DU BEAUDET - Groupement agricole d'exploitation		
Acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agricole d		
Date	09/04/2026	**Fin de validité**	09/10/2026

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire
https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2026 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SCP ETUDE DU BOCAGE
Numéro de dossier	2026001725/CM/VB
Date de réalisation	20/04/2026

Localisation du bien	Le Pont Chenu, 61350 SAINT-FRAIMBAULT
Section cadastrale	000 YH 117, 000 YH 172, 000 YH 10, 000 YH 140, Parcelles YH 200 et YH 201 non matérialisées
Altitude	164.1m
Données GPS	Latitude 48.508288 - Longitude -0.741424

Désignation du vendeur	POTTIER
Désignation de l'acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agri

** Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **SCP ETUDE DU BOCAGE** soient exactes.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 2 - Faible**		**EXPOSÉ**	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		**EXPOSÉ**	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans l'Obligation Légale de Débroussaillement		NON EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Inondation	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Inondation par remontées de nappes naturelles	Informatif (1)	EXPOSÉ	-
-	Inondation zones marécageuses	Informatif (1)	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Informatif (1)	EXPOSÉ	-

*(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.*

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage règlementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement, de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction règlementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° NOR : 2360-19-083 du 31/10/2019 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
Le Pont Chenu,
61350 SAINT-FRAIMBAULT

Cadastre
000 YH 117, 000 YH 172, 000 YH 10, 000 YH 140, Parcelles YH 200 et YH 201 non matérialisées

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS** — [1] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à : **autres**

inondation ☐ **crue torentielle** ☐ **mouvements de terrain** ☐ **avalanches** ☐ **sécheresse / argile** ☐
cyclone ☐ **remontée de nappe** ☐ **feux de forêt** ☐ **séisme** ☐ **volcan** ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS** — [3] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐ **autres**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] **oui** ☐ **non** ☑

[4] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **TECHNOLOGIQUES** — [5] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **approuvé** ☐ date

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de presctiption sont liés à :

effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐ **projection** ☐ **risque industriel** ☐

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement — **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] **oui** ☐ **non** ☑

[6] **Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible ☐ **zone 2** faible ☑ **zone 3** modérée ☐ **zone 4** moyenne ☐ **zone 5** forte ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — **oui** ☑ **non** ☐

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) — **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Information relative aux obligations légales de débroussaillement (OLD)

> Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement — oui ☐ non ☑

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2026-95 du 13 février 2026 — oui ☐ non ☑

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. — NC* ☐ oui ☐ non ☑

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans ☐ > compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? — oui ☐ non ☐

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? — oui ☐ non ☐

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T**

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T — oui ☐ non ☐

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Fiche d'information sur le risque Sismique, Fiche d'information sur le Radon, Liste des arrêtés portant connaissance de l'état de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur	POTTIER		
Acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agricole (		
Date	20/04/2026	**Fin de validité**	20/10/2026

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2026 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Orne
Adresse de l'immeuble : Le Pont Chenu, 61350 SAINT-FRAIMBAULT
En date du : 20/04/2026

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	13/02/1990	18/02/1990	24/07/1990	15/08/1990	☐
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Inondations et coulées de boue	13/06/2007	13/06/2007	18/10/2007	25/10/2007	☐
					☐

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évenements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : POTTIER

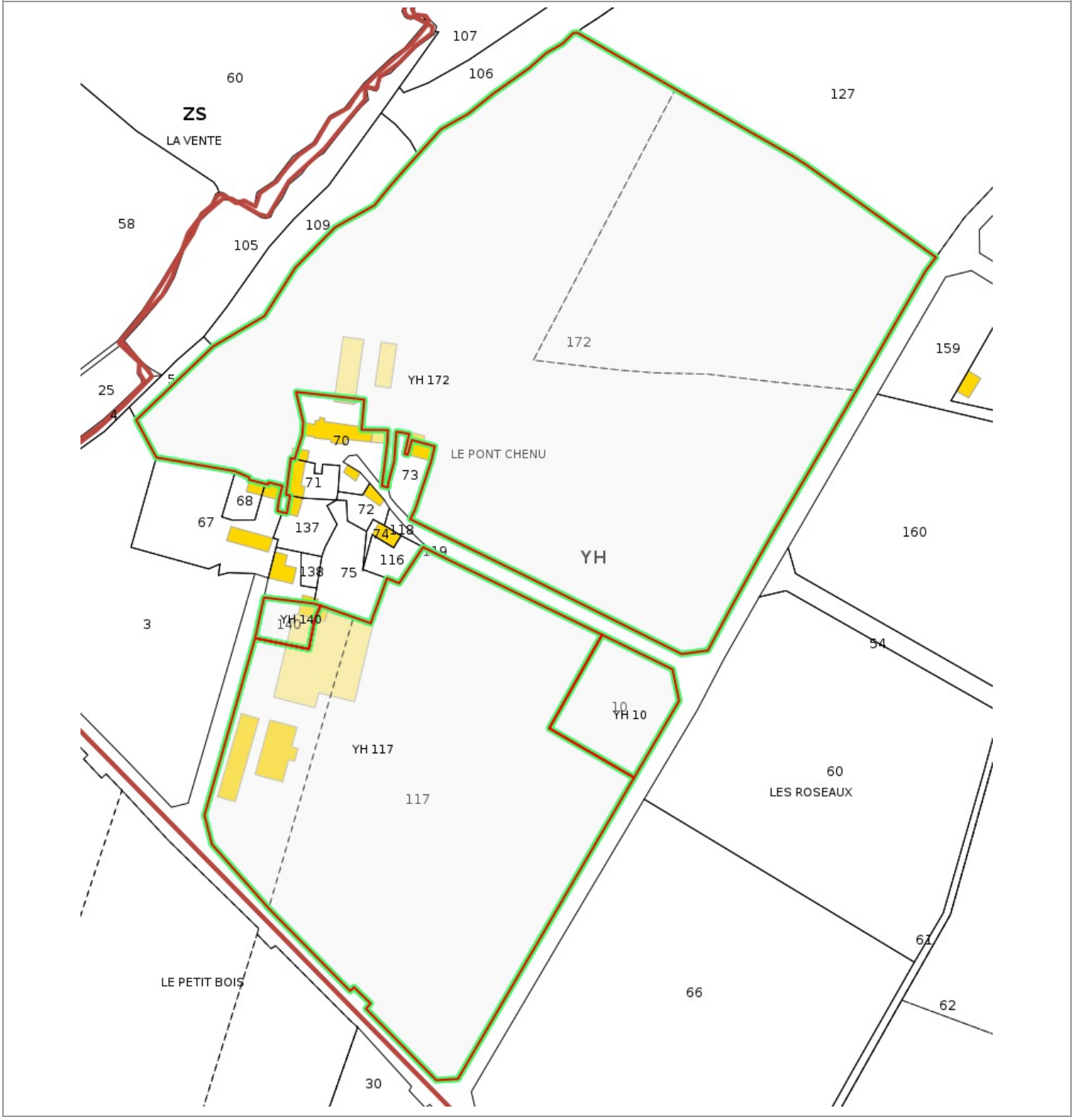
Acquéreur : GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l 'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

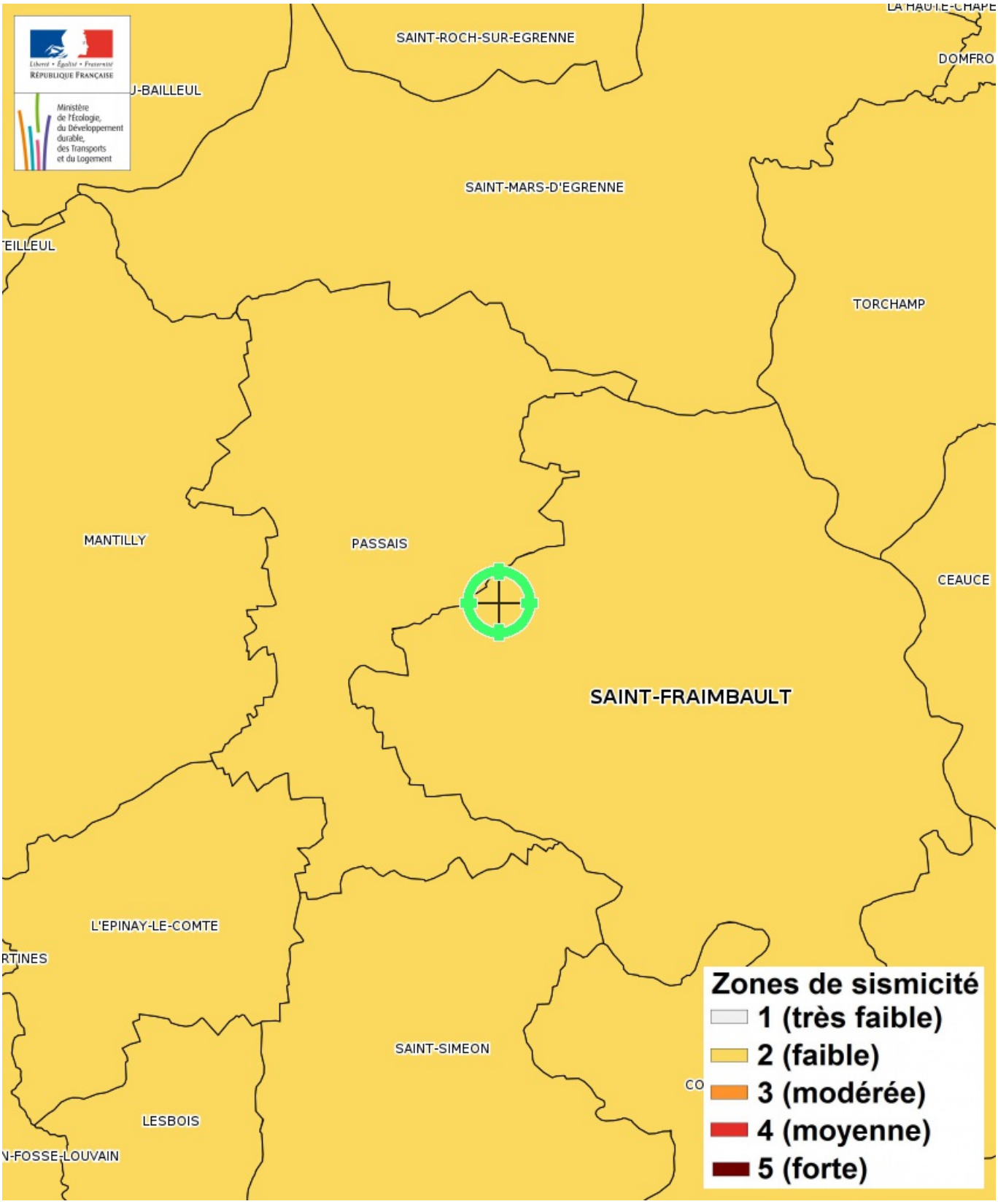
Extrait Cadastral

Département : Orne **Commune :** SAINT-FRAIMBAULT	**Bases de données :** IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab
Parcelles : 000 YH 117, 000 YH 172, 000 YH 10, 000 YH 140, Parcelles YH 200 et YH 201 non matérialisées	



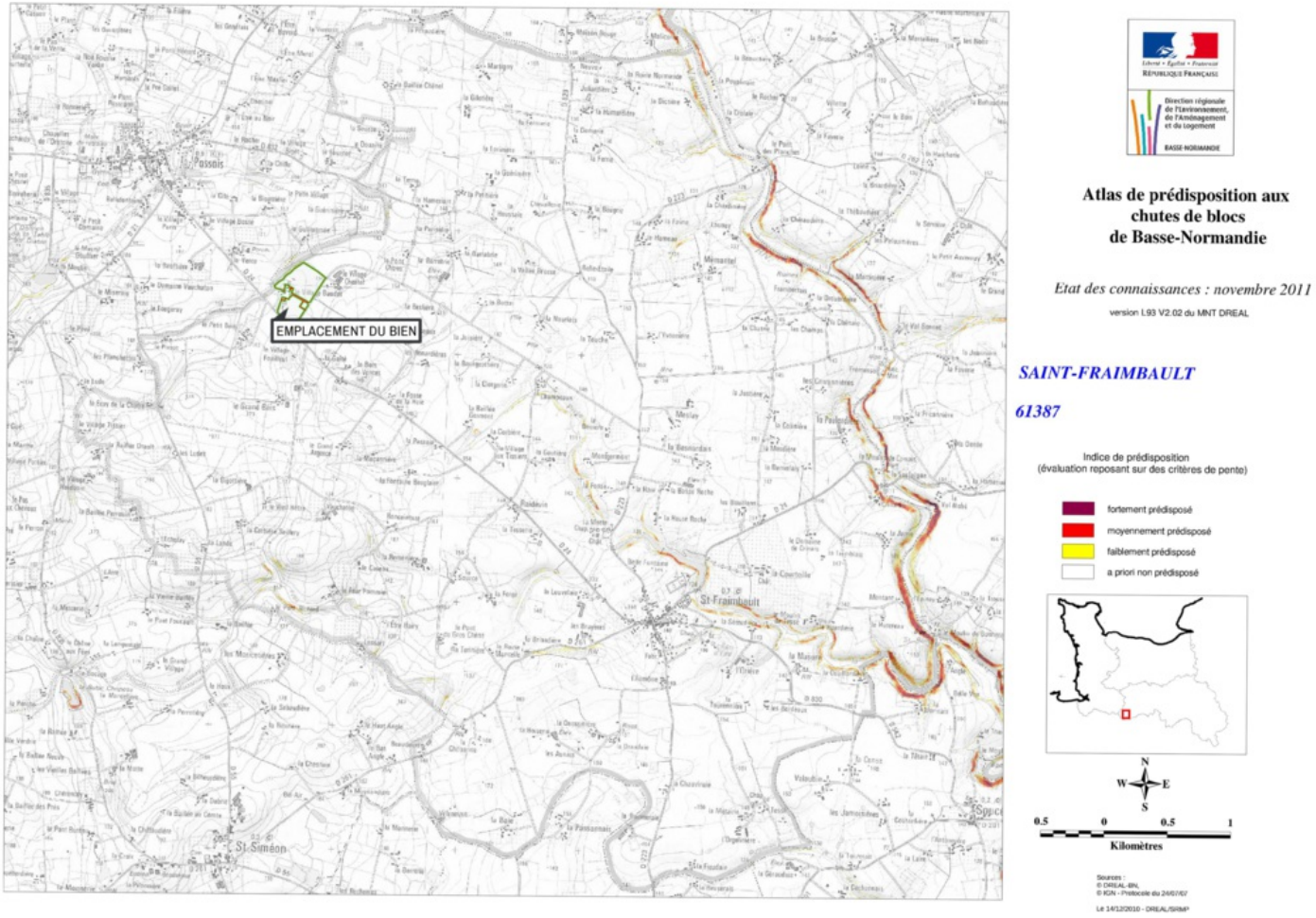
Zonage règlementaire sur la Sismicité

Département : Orne	**Commune :** SAINT-FRAIMBAULT
Zonage règlementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible	



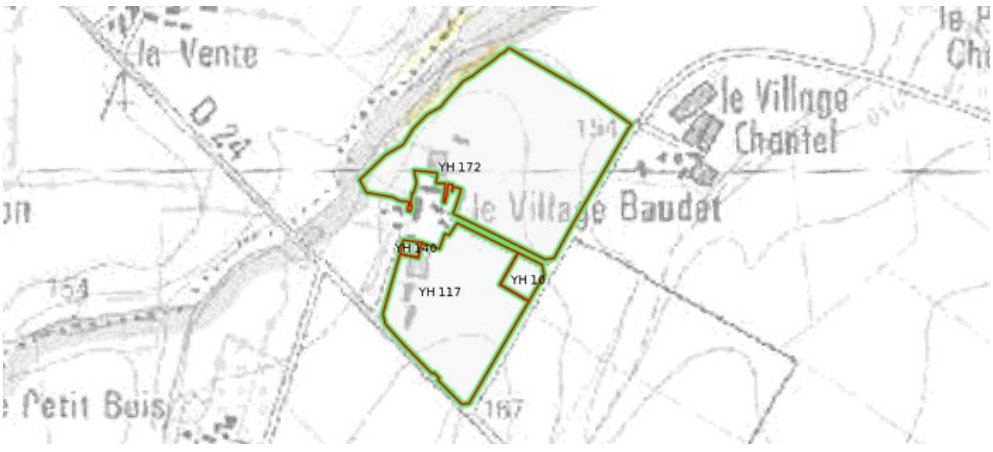
Carte

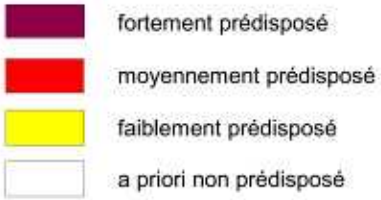
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs



Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif **EXPOSÉ**

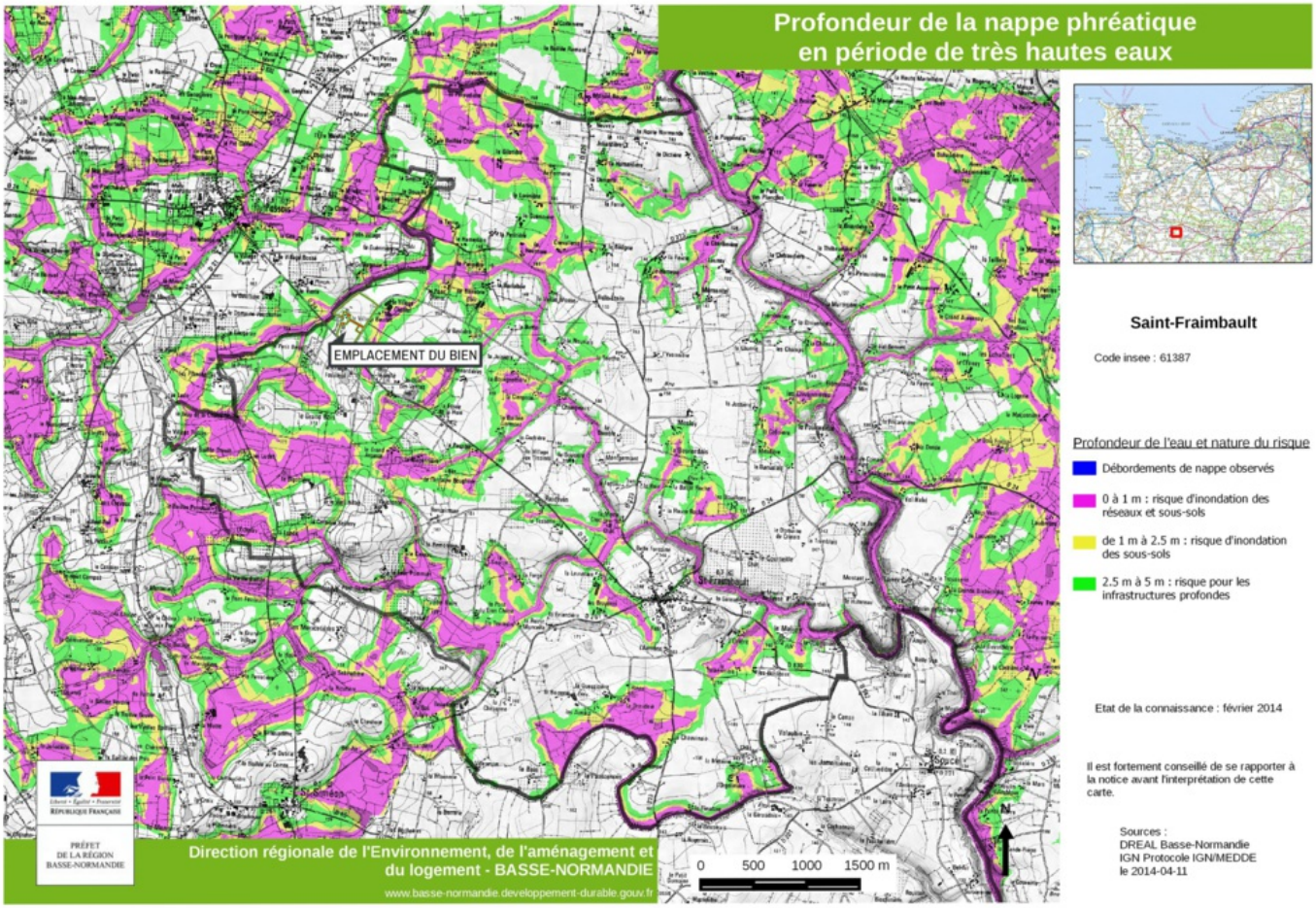
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





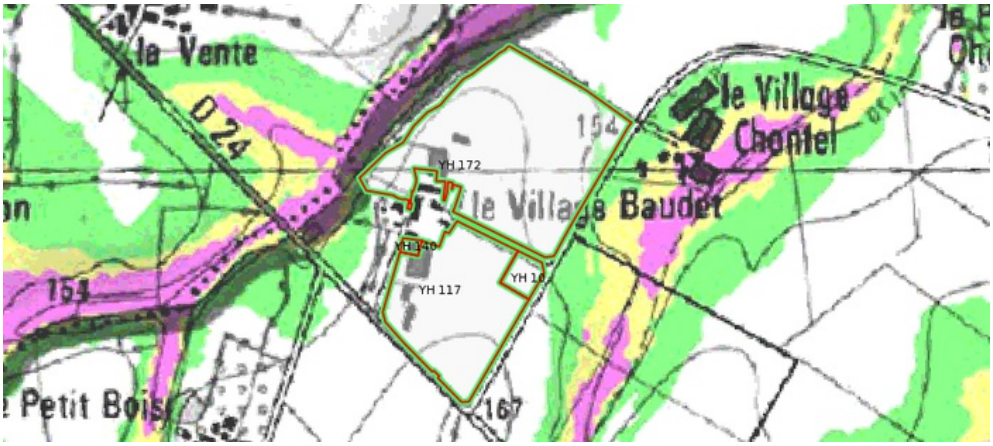
Carte

Inondation par remontées de nappes naturelles



Inondation par remontées de nappes naturelles Informatif **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

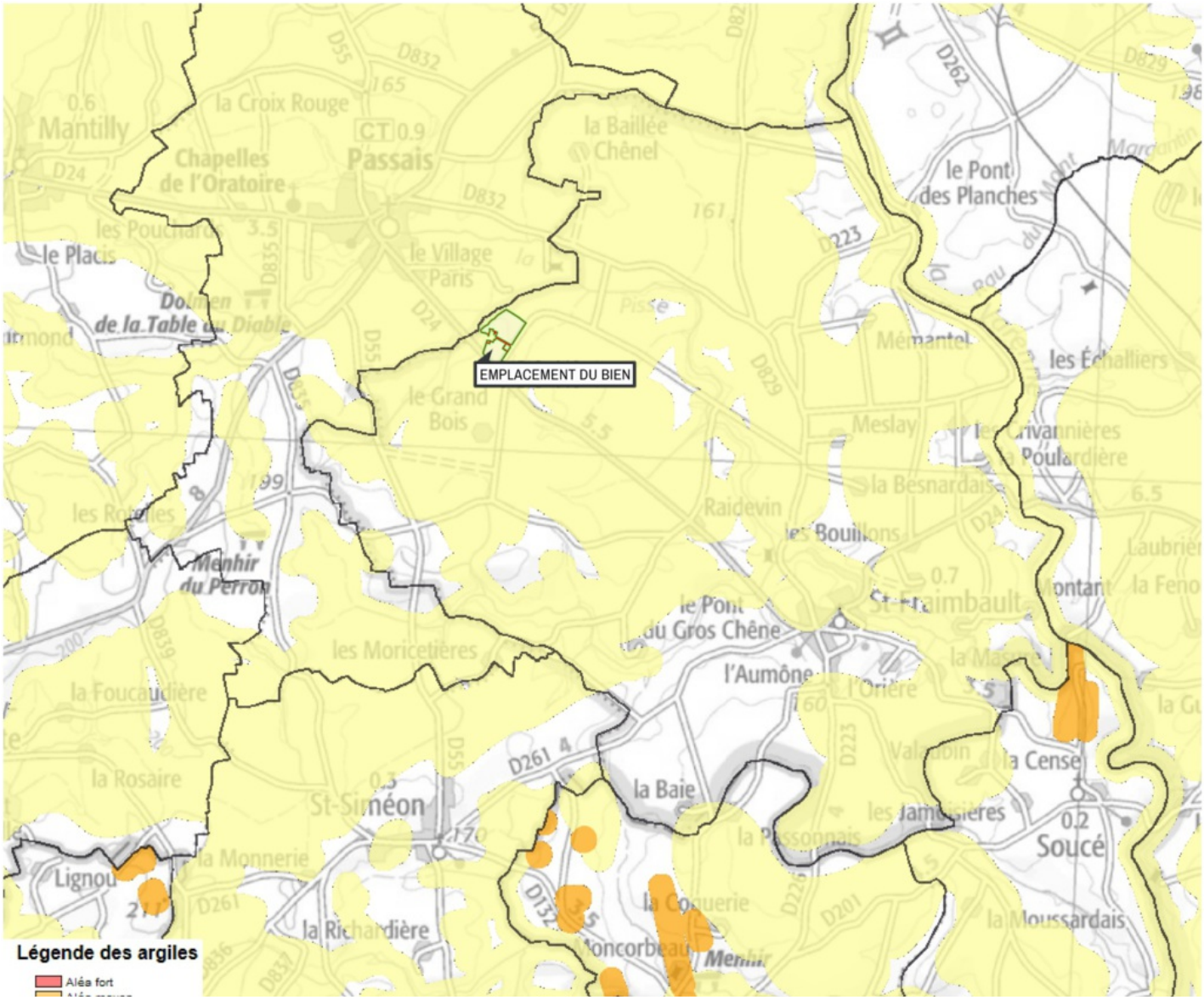


Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes

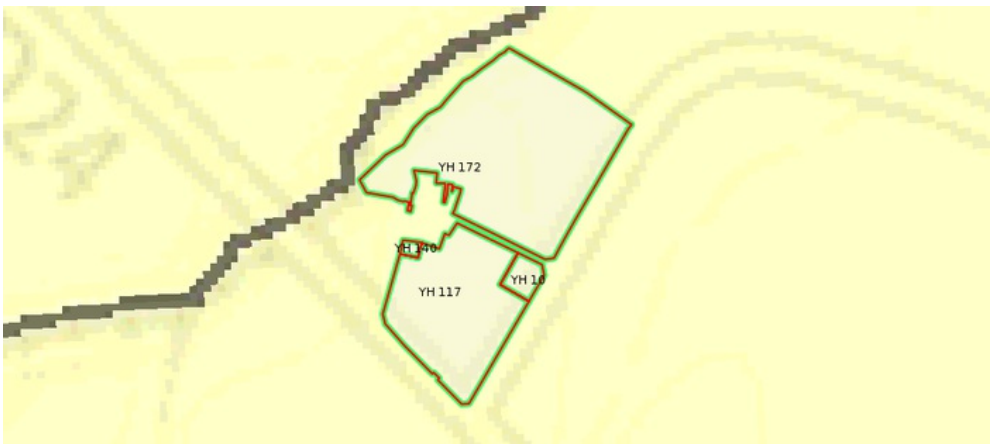
Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

Aléa fort
Concerné par la loi ELAN*

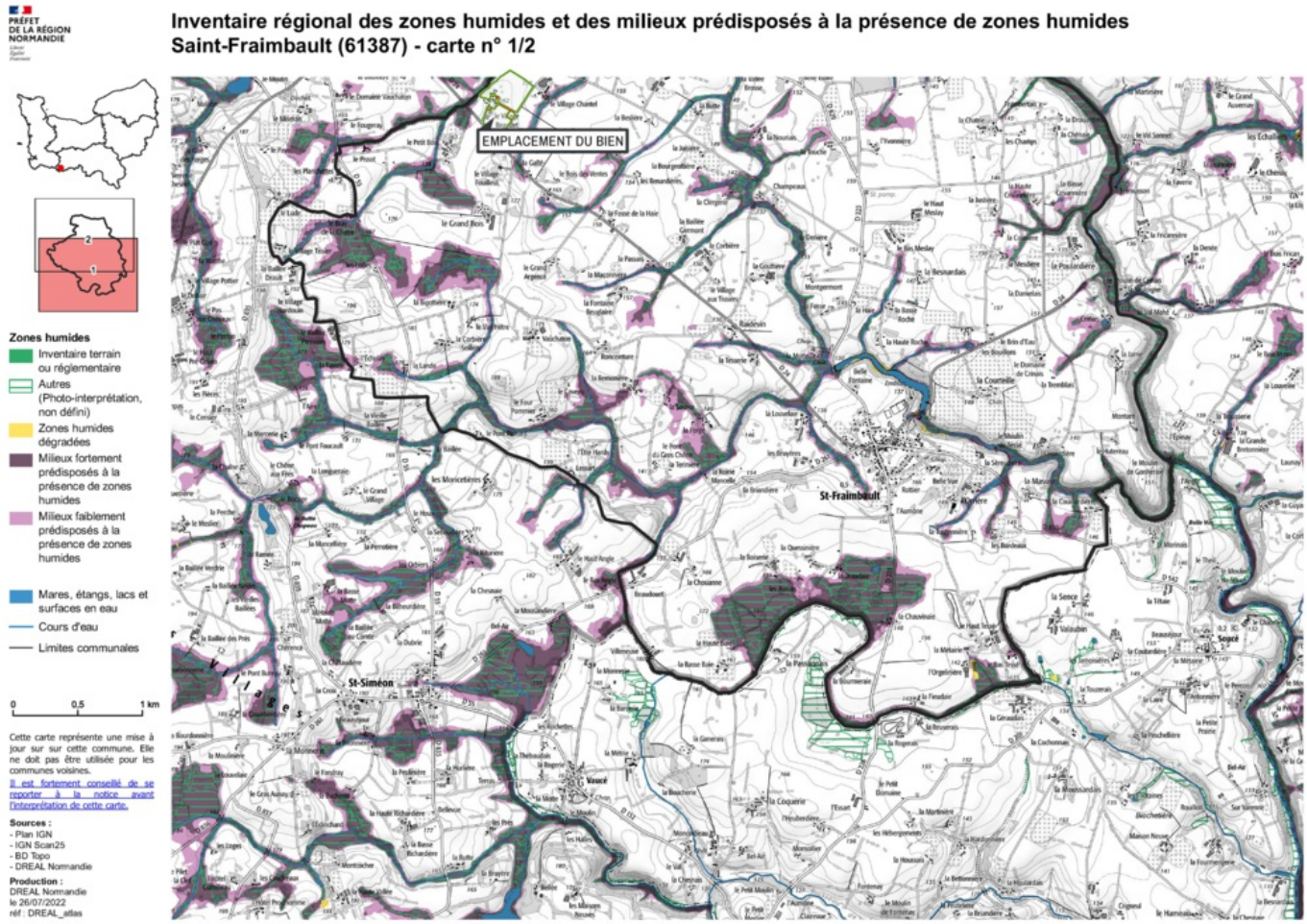
Aléa moyen
Concerné par la loi ELAN*

Aléa faible
Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Carte

Inondation zones marécageuses



Inondation zones marécageuses Informatif **EXPOSÉ**

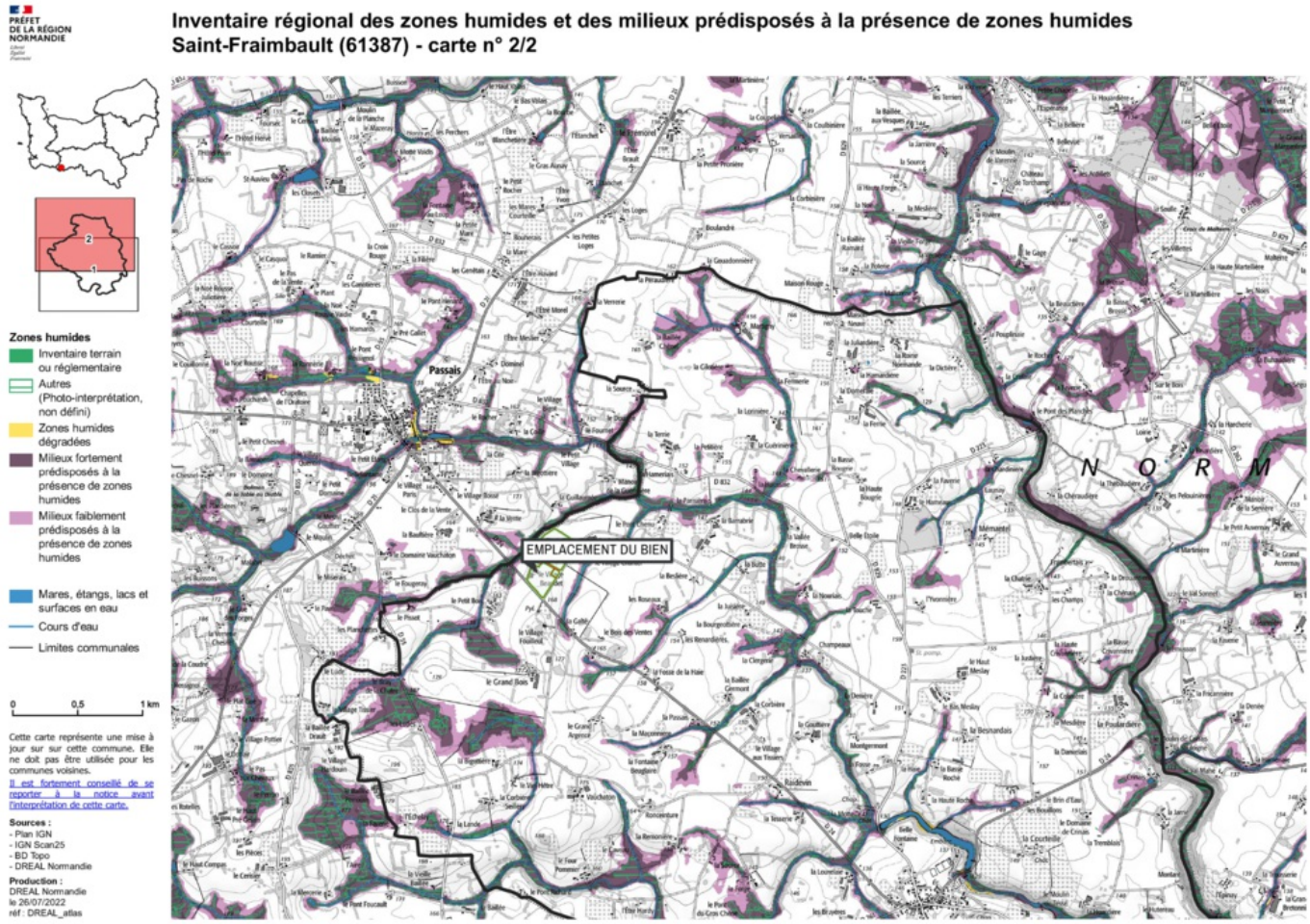
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





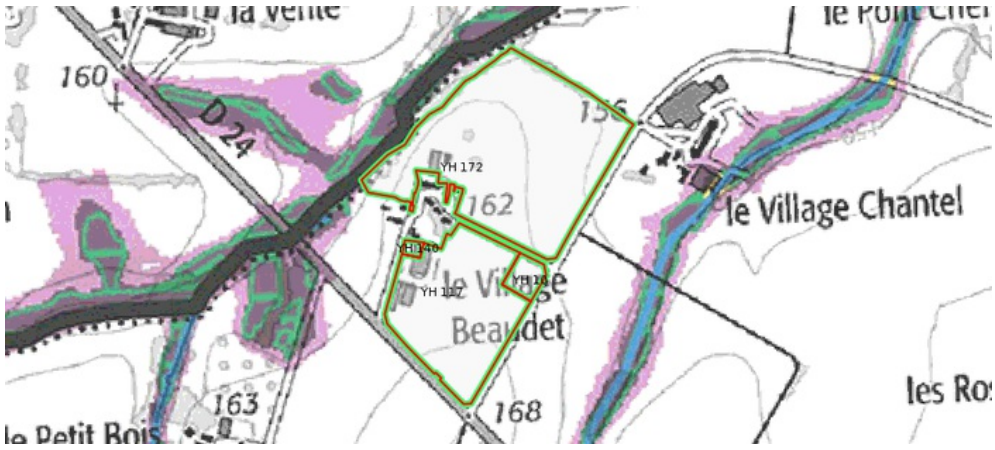
Carte

Inondation zones marécageuses



Inondation zones marécageuses Informatif **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



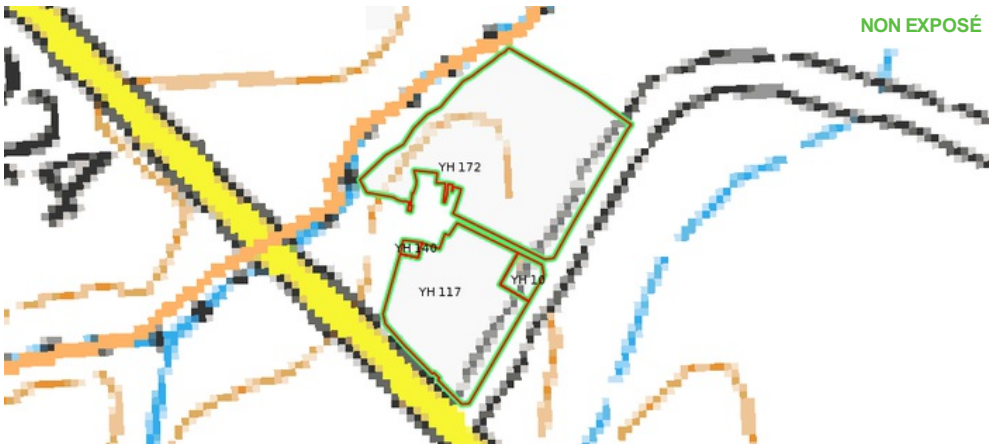


Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



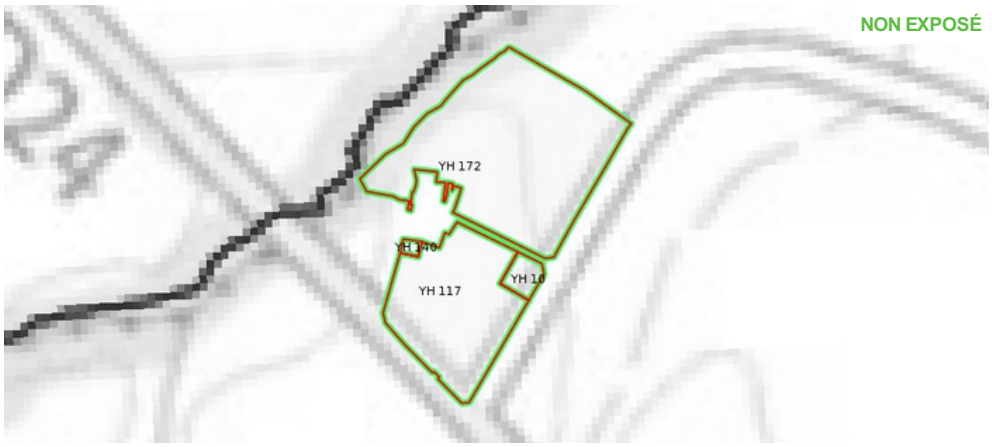
Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Mouvement de terrain Informatif



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Mouvement de terrain Affaissements et effondrements Informatif



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



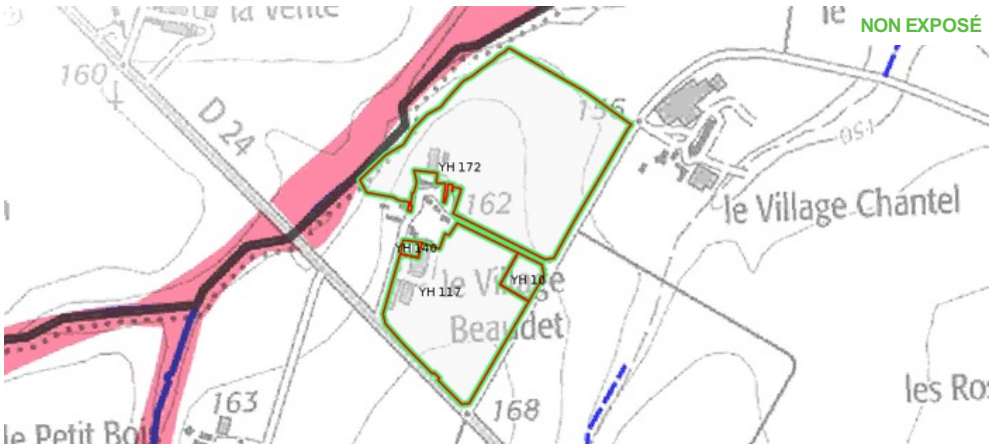
Inondation Informatif

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation Informatif

Annexes

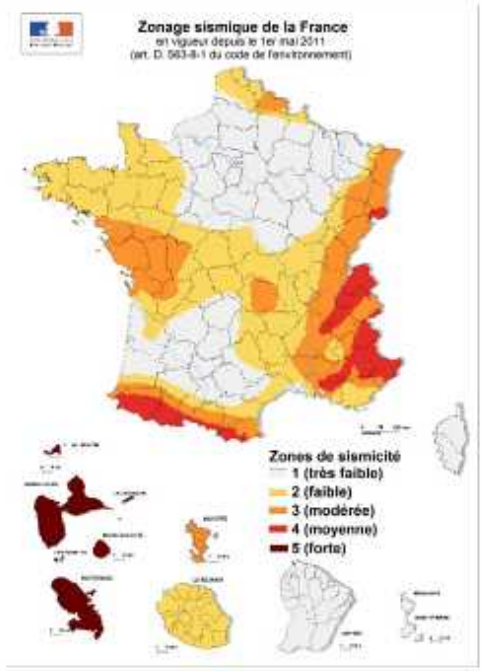
Fiche d'information Sismicité

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ECOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs	1	2	3	4	5
I		Aucune exigence			
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8	
III		Aucune exigence	Eurocode 8		
IV		Aucune exigence	Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

Annexes

Fiche d'information Radon

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ECOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

1/2

Annexes

Fiche d'information Radon

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires Mai 2023 article L.125-5 du code l'environnement

Annexes

Arrêtés

Direction Départementale
des Territoires

Service de l' Application du droit
des sols, Circulation et Risques

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE L'ORNE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
NOR : 2360-19-083

La Préfète de l'Orne,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier du Mérite agricole

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français en application de l'article L.1333-22 du code de la santé publique créé par l'ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016-art 38 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral NOR 1122-01-10-66 du 22 mai 2001 portant approbation du plan de prévention du risque naturel prévisible relatif aux risques d'inondations de la rivière « la Sarthe » ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1122-02-10-004 du 11 janvier 2002 portant approbation du plan de prévention du risque naturel prévisible relatif aux risques d'inondations de la rivière « la Vée » ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2004-00034 du 24 mai 2004 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations sur la rivière la « Risle » ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2006-00026 du 25 avril 2006 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations sur la rivière « l'Huisne » ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2007-00029 du 20 août 2007 portant approbation du plan de prévention des risques « mouvement de terrain » de la commune de Coulimer ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2008-00024 du 5 juin 2008 portant approbation du plan de prévention des risques « mouvement de terrain » de la commune de Ceton ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2350-11-00012 du 1er août 2011 portant approbation du plan de prévention des risques miniers liés à l'ancienne mine de la Ferrière-aux-Etangs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2350-12-0024 du 14 février 2012 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations du bassin de l'Orne ;

Annexes

Arrêtés

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2012-026 du 16 avril 2012 portant modification du plan de prévention des risques d'inondations de la rivière « la Sarthe » sur la commune de Saint-Germain-du-Corbeis ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-0420 du 19 octobre 2012 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques miniers du bassin ferrifère de la Ferrière-aux-Etangs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-0282 du 22 octobre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations du « Noireau » et de la « Vère » ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral NOR 2360-12-0503 du 5 février 2013 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de l'usine de Produits Chimiques Auxiliaires et de Synthèse exploité par la société SEQENS (ex PCAS) à Haleine ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-14-0078 du 12 mai 2014 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) du dépôt de gaz inflammables liquéfiés exploité par la société Totalgaz au Merlerault ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0012 du 12 février 2015 portant abrogation de l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-03-84 du 1 er octobre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de la plate-forme logistique de produits agro-pharmaceutiques de la société Agrial a Argentan ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0065 du 13 mai 2015 portant prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement de terrain dû à des cavités anthropiques » (PPRn CA) sur la commune de Courgeon ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-17-031 du 30 janvier 2017 portant approbation de la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière « La Vée » sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne- Normandie ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-17-182 du 09 novembre 2017 portant prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels « « Mouvement de terrain dû à des cavités anthropiques » (PPRn CA) sur la commune de Saint Langis les Mortagne ;

Vu les arrêtés préfectoraux portant création des communes nouvelles ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049 du 21 mai 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-19-0082 du 31 octobre 2019 portant élaboration de l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

Considérant l'obligation d'information sur le risque radon sur les zones délimitées par l'arrêté du 27 juin 2018 ;

Sur proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires,

ARRÊTE

Article 1
L'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049 du 21 mai 2015 est abrogé.

Article 2
L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article L.125-5 du code de l'environnement :
« I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Annexes

Arrêtés

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

Article 3
La liste d'information aux communes et tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont librement consultables en préfecture, dans les mairies concernées et à partir du site Internet des services de l'État dans l'Orne. (www.gouv.fr)

Article 4
L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées.

Article 5
La liste des communes et la liste d'informations aux communes sont mises à jour à chaque arrêté mentionnant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-26 du code de l'environnement.

Article 6
Une copie du présent arrêté et de la liste annexée des communes visées à l'article 2 est adressée aux maires des communes listées en annexe, à la Chambre régionale des notaires de Normandie, à la Chambre interdépartementale du Maine et Loire, de la Mayenne et de la Sarthe, à la Fédération Nationale de l'Immobilier, à la Chambre FNAIM de l'immobilier de Basse-Normandie.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans un journal d'annonces légales.

Le présent arrêté sera accessible sur le site internet des services de l'État dans l'Orne.

Article 7
Le secrétaire général de la préfecture, sous-préfet de l'arrondissement d'Alençon, les sous-préfet(e)s des arrondissements de Mortagne-Au-Perche et d'Argentan, le directeur départemental des territoires de l'Orne, le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à ALENÇON, le 31 octobre 2019

La Préfète

Chantal CASTELNOT

Annexes

Arrêtés

Annexes

Arrêtés

N° INSEE	Commune	Plan de Prévention des Risques				Zone à potentiel radon de type 3	Sismicité
		Inondations	Mouvements de terrain	Technologiques	Miniers		
61355	ROUELLÉ					X	Faible
61357	ROUPERROUX					X	Faible
61358	SAI	X					Faible
61360	SAINT-AGNAN-SUR-SARTHE						Faible
61361	SAINT-ANDRÉ-DE-BRIOUZE					X	Faible
61362	SAINT-ANDRÉ-DE-MESSEI					X	Faible
61364	SAINT-AUBERT-SUR-ORNE					X	Faible
61365	SAINT-AUBIN-D'APPENAI						Faible
61367	SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE						Faible
61369	SAINT-BÔMER-LES-FORGES					X	Faible
61370	SAINT-BRICE						Faible
61371	SAINT-BRICE-SOUS-RÂNES					X	Faible
61372	SAINT-CÉNERI-LE-GÉREI	X				X	Faible
61374	SAINT-CHRISTOPHE-DE-CHAULIEU					X	Faible
61375	SAINT-CHRISTOPHE-LE-JAJOLET					X	Faible
61375	BOISCHAMPRÉ	X				X	Faible
61376	SAINT-CLAIR-DE-HALOUZE					X	Faible
61377	SAINT-CORNIER-DES-LANDES					X	Faible
61380	SAINT-DENIS-DE-VILLENETTE					X	Faible
61381	SAINT-DENIS-SUR-HUISNE	X					Faible
61382	SAINT-DENIS-SUR-SARTHON					X	Faible
61383	SAINT-DIDIER-SOUS-ÉCOUVES					X	Faible
61384	SAINT-ELLIER-LES-BOIS					X	Faible
61385	SAINT-EVROULT-DE-MONTFORT						Faible
61387	SAINT-FRAIMBAULT					X	Faible
61388	SAINT-FULGENT-DES-ORMES						Faible
61390	SAINT-GEORGES-D'ANNEBECQ					X	Faible
61391	SAINT-GEORGES-DES-GROSEILLERS	X					Faible
61393	SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE						Faible
61396	SAINT-GERMAIN-DE-MARTIGNY						Faible
61395	SAINT-GERMAIN-DES-GROIS	X					Très faible
61397	SAINT-GERMAIN-DU-CORBÉIS	X				X	Faible
61398	SAINT-GERMAIN-LE-VIEUX						Faible
61399	SAINT-GERVAIS-DES-SABLONS						Faible
61400	SAINT-GERVAIS-DU-PERRON					X	Faible
61401	SAINT-GILLES-DES-MARAIS						Faible
61402	SAINT-HILAIRE-DE-BRIOUZE					X	Faible
61403	SAINT-HILAIRE-LA-GÉRARD	X				X	Faible

Annexe à l'arrêté préfectoral NOR 2360-14-0098

Page 9 sur 12

Annexes

Attestation d'assurance

Generali
75456 Paris Cedex 09

GENERALI

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 2 décembre 2025

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise a disposition d'un site internet permettant le telechargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de preemption, certificats de carrieres, certificats d'urbanisme,
- droit de preemption, certificats d'urbanisme/de numerotage/d'hygiene et salubrite/d'alignement/de non-peril/de carrieres, concordance cadastrale, etat des risques et pollutions,
- les telechargements de l'etat des risques de pollution des sols, des installations classees pour la protection de l'environnement; d'informations.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus Dont :	10 000 000 EUR par sinistre
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre

1/ 2

FSI/0019 / 6852-4790
204D H

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 600 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Vie, Société anonyme au capital de 341 059 486 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Retraite, Société anonyme au capital de 213 541 620 euros - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - 880 265 418 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Annexes

Attestation d'assurance

GENERALI

Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus Dont :	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus Dont :	150 000 EUR par année d'assurance
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la reputation	50 000 EUR par année d'assurance
Risques environnementaux	
Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus Dont :	1 000 000 EUR par année d'assurance
• Préjudice ecologique, tous dommages et frais confondus Dont :	300 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus Dont :	300 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
Directeur des Opérations

2/ 2

FSP0019 / 6852-4790

204D H

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Vie, Société anonyme au capital de 341 059 486 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Retraite, Société anonyme au capital de 213 541 820 euros - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - 880 265 418 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

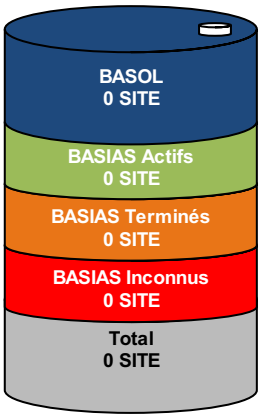


Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	SCP ETUDE DU BOCAGE
Numéro de dossier	2026001725/CM/VB
Date de réalisation	20/04/2026

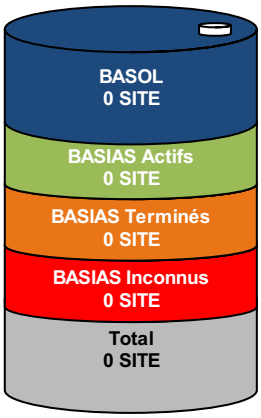
Localisation du bien	Le Pont Chenu, 61350 SAINT-FRAIMBAULT
Section cadastrale	YH 117, YH 172, YH 10, YH 140, Parcelles YH 200 et YH 201 non matérialisées
Altitude	164.1m
Données GPS	Latitude 48.508288 - Longitude -0.741424

Désignation du vendeur	POTTIER
Désignation de l'acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agri

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

➔ **0** site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.

➔ **0** site industriel et activité de service est répertorié par **BASIAS**.

➔ **0** site est répertorié au total.

MEDIA IMMO
324, rue Louis Blériot
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 80 35
SIRET 750 675 041 [illegible] EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 20/04/2026

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.*

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS**, **BASOL** et **CASIAS**
(gérées par le **BRGM** - **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières et le **MEDDE** - **M**inistère de l'**E**cologie, du **D**éveloppement **D**urable et de l'**E**nergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **R**isques de **P**ollution des **S**ols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution suceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe égalemnt autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale**.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (**B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

Que propose Media Immo ?

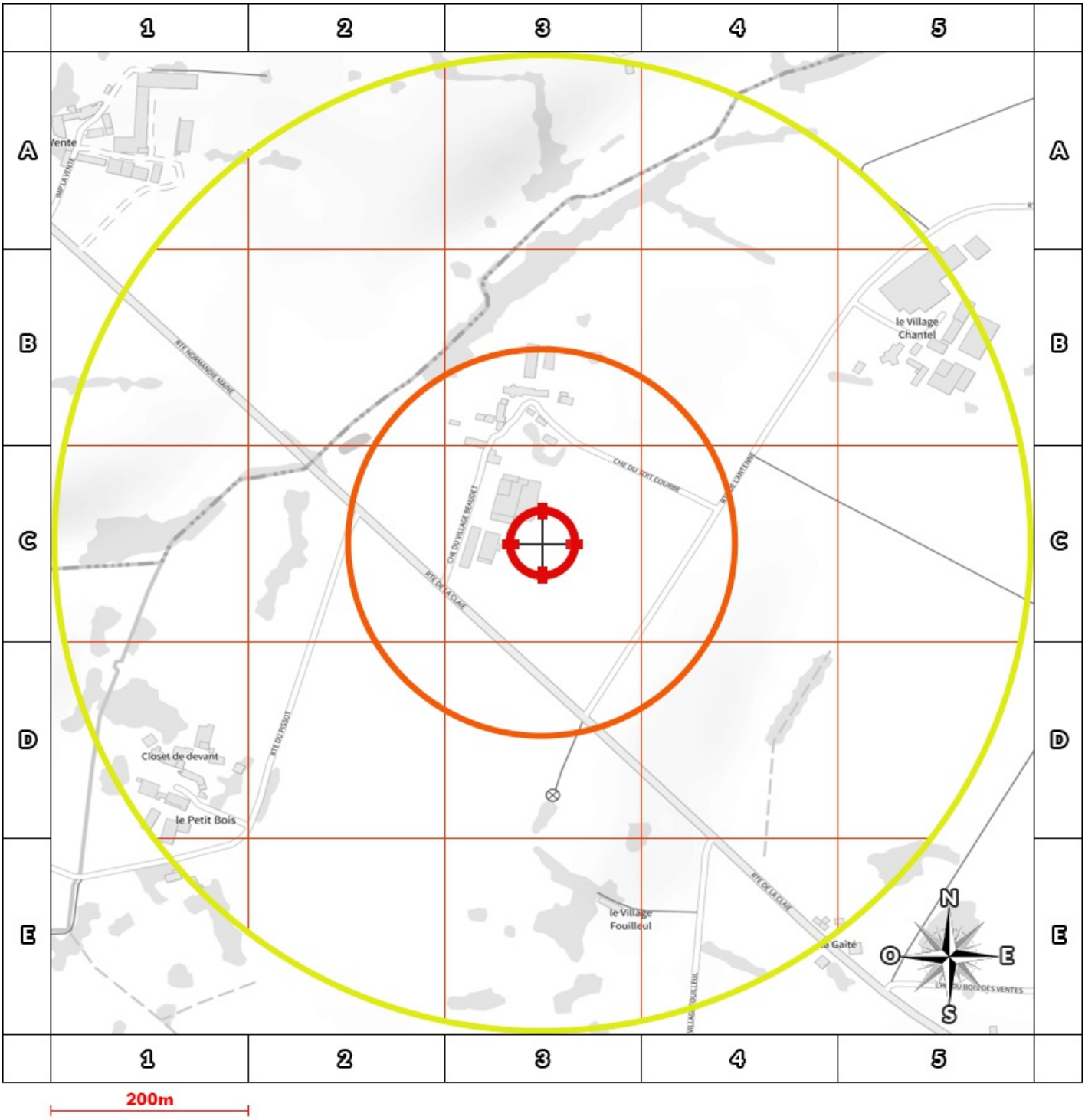
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



BASOL : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués)

BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Sites CASIAS : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Emplacement du bien

Zone de 200m autour du bien

Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site *https://georisques.gouv.fr/*.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance *(Environ)*
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
Aucun résultat de 200m à 500m			

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	SCP ETUDE DU BOCAGE
Numéro de dossier	2026001725/CM/VB
Date de réalisation	20/04/2026

Localisation du bien	Le Pont Chenu, 61350 SAINT-FRAIMBAULT
Section cadastrale	YH 117, YH 172, YH 10, YH 140, Parcelles YH 200 et YH 201 non matérialisées
Altitude	164.1m
Données GPS	Latitude 48.508288 - Longitude -0.741424

Désignation du vendeur	POTTIER
Désignation de l'acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agri

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

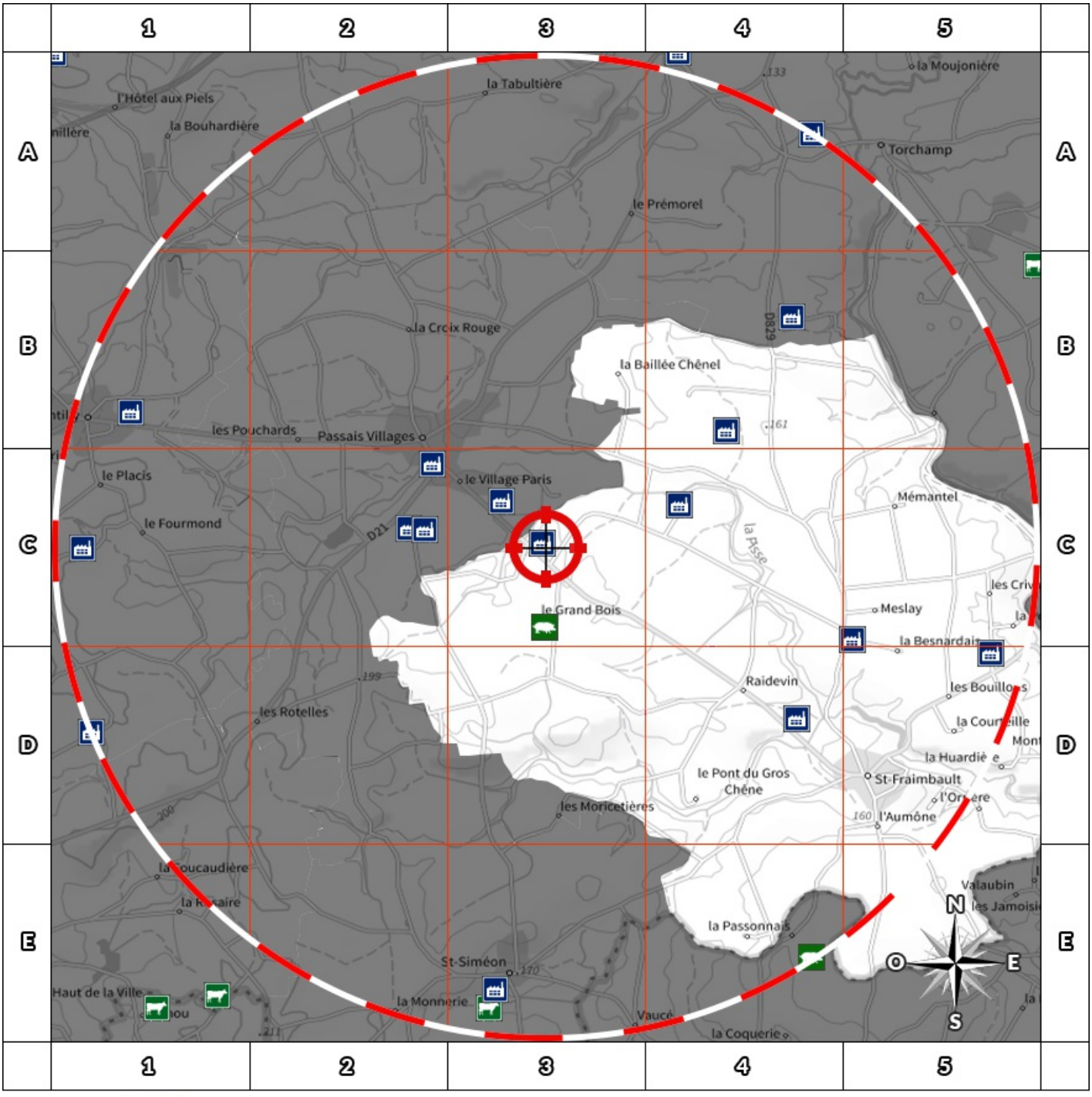
*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

SOMMAIRE

Synthèse des **I**nstallations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350)



- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Carrière
- Emplacement du bien
- Elevage de porc
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , , , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de SAINT-FRAIMBAULT (61350)

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à moins de 5000m du bien					
C3	Valeur Initiale	GAEC DU DOMAINE DE VAUCHATON	Le Grand Bois 61350 Saint-Fraimbault	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
C5	Valeur Initiale	GAEC DE BLANCHE	HAVARD Christophe et Olivier Le Bas Meslay 61350 ST FRAIMBAULT	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
D4	Valeur Initiale	SCEA EQUINOXE	LE DOMAINE 61350 Saint-Fraimbault	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
C4	Valeur Initiale	GAEC DE LA BARRABRIE	La Barrabrie 61350 Saint-Fraimbault	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
B4	Valeur Initiale	GAEC DU VAILOR	MANOURY CH.-LEROUX L. La Lorinière 61350 ST FRAIMBAULT	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
D5	Valeur Initiale	GAEC DE LA POULARDIERE	LEROYER Michel-Dominique-Stéphane LA POULARDIERE 61350 ST FRAIMBAULT	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	GAEC DU BEAUDET	le village beaudet 61350 ST FRAIMBAULT	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à plus de 5000m du bien			
EARL DE LA BOURMERAIE	la bourmeraie 61350 Saint-Fraimbault	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON

Etat des **nuisances sonores aériennes**

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SCP ETUDE DU BOCAGE
Numéro de dossier	2026001725/CM/VB
Date de réalisation	20/04/2026

Localisation du bien	Le Pont Chenu, 61350 SAINT-FRAIMBAULT
Section cadastrale	YH 117, YH 172, YH 10, YH 140, Parcelles YH 200 et YH 201 non matérialisées
Altitude	164.1m
Données GPS	Latitude 48.508288 - Longitude -0.741424

Désignation du vendeur	POTTIER
Désignation de l'acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agri

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	000 YH 117, 000 YH 172, 000 YH 10, 000 YH 140

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **N**uisances **S**onores **A**ériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble
Le Pont Chenu,
61350 SAINT-FRAIMBAULT

Cadastre
YH 117, YH 172, YH 10, YH 140, Parcelles YH 200 et YH 201 non matérialisées

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1] forte ☐ **zone B** [2] forte ☐ **zone C** [3] modérée ☐ **zone D** [4] ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

[3] (entre la limite extérieur de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de SAINT-FRAIMBAULT

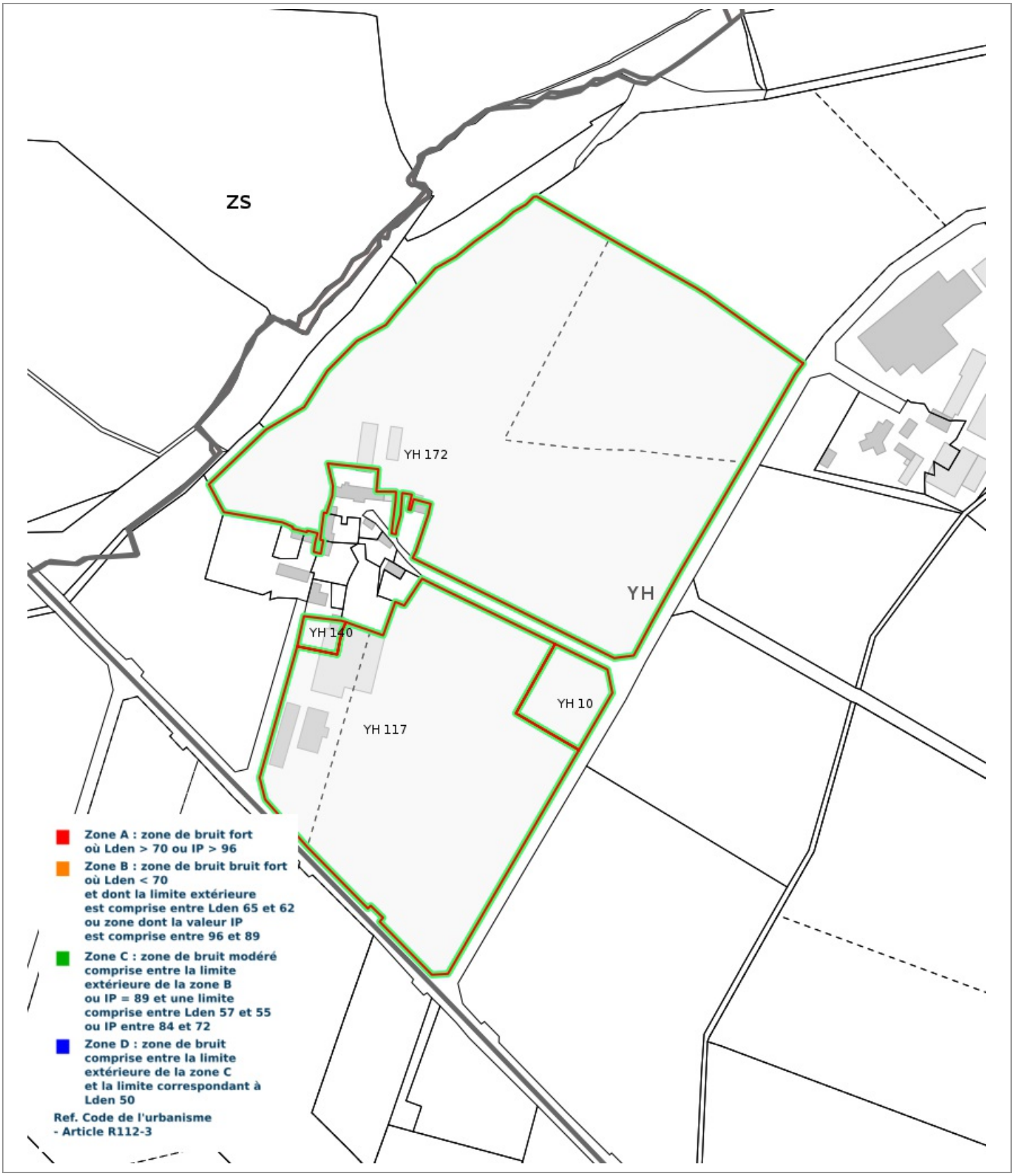
Vendeur - Acquéreur

Vendeur	POTTIER		
Acquéreur	GAEC DE LA RENAISSANCE - Groupement agricole (		
Date	20/04/2026	**Fin de validité**	20/10/2026

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire
https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2026 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

direction générale de l'aviation civile

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

MGF
13025245

1302524503
FGS/MGF/GH

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE NEUF MARS

A SAINT HILAIRE DU HARCOUET (Manche), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Florence GUERIN-SCHOEFFLER, Notaire associée, membre de la Société Civile Professionnelle "Virginie DABAT-BLONDEAU et Florence GUÉRIN-SCHOEFFLER" titulaire d'un Office Notarial à SAINT HILAIRE DU HARCOUET (Manche), 17 rue Waldeck Rousseau, identifié sous le numéro CRPCEN 50080,

Avec la participation de Maître Jennifer BARDET, notaire associée en la SELAS CECILE BUREL, JENNIFER BARDET, à PONT L'EVEQUE (14130) 42 rue Hamelin, identifié sous le numéro CRPCEN 14097, assistant l'acquéreur,

A reçu la présente VENTE AVEC SUBSTITUTION PAR LA SAFER et CONSTITUTION DE SERVITUDES, analysée dans les trois chapitres qui suivent, intitulés :

100 - ELEMENTS SPECIFIQUES
200 - ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
300 - ELEMENTS GENERAUX

100 - ELEMENTS SPECIFIQUES

101 - VENTE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L-141-1 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

101-1- ANCIEN TITULAIRE - VENDEUR

Madame Nathalie Marie-Louise **POTTIER**, responsable de rayon, épouse de Monsieur Serge Marie Bernard **GOBE**, demeurant à SAINT HILAIRE DU HARCOUET (50600) 5 Le Haut Manoir.

Née à SAINT FRAIMBAULT (61350) le 20 septembre 1963.

Mariée à la mairie de SAINT-FRAIMBAULT (61350) le 2 juillet 1983 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

101-2- NOUVEAU TITULAIRE - ACQUEREUR

Monsieur Franck Jacques Pierre **CARPENTIER**, agriculteur, et Madame Marie-Ange Geneviève **VAUTIER**, exploitante agricole, demeurant ensemble à SAINT-AUBIN-FOSSE-LOUVAIN (53120) 2 La Juhère.

Monsieur est né à LISIEUX (14100) le 27 mars 1980,

Madame est née à LISIEUX (14100) le 19 août 1981.

Mariés à la mairie de LE PRE-D'AUGE (14340) le 24 août 2019 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

101-3- INTERVENANTS DIVERS

101-3-1- INTERVENTION DE LA SAFER

La Société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DE NORMANDIE**, Société anonyme au capital de 2811088,00 €, dont le siège est à CAEN CEDEX 4 (14052), 2 rue des Roquemonts CS 65214, identifiée au SIREN sous le numéro 623820602 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Dont la zone d'action territoriale correspond à l'échelle de la Région « NORMANDIE », telle que définie par l'article L.4111-1 du Code général des collectivités territoriales dans sa rédaction issue de la loi n°2015-29 du 26 janvier 2015 relative à la délimitation des Régions.

Issue de la fusion de la SAFER de Basse-Normandie et de la SAFER de Haute-Normandie, constatée aux termes de l'assemblée générale constitutive en date du 19 juin 2017.

Régulièrement constituée pour 99 années à compter du 19 juin 2017, ainsi qu'il résulte de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date du 19 juin 2017, dûment enregistrés.

Agréée par décret ministériel en date du 22 décembre 2016 publié au Journal Officiel en date du 24 décembre 2016.

Ladite Société désignée ci-après sous le vocable **« SAFER de Normandie »**.

QUOTITES VENDUES

Madame Nathalie GOBE vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER acquièrent la totalité en pleine propriété pour le compte de leur communauté.

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le "**VENDEUR**" désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- L'"**ACQUEREUR**" désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le "**SUBSTITUANT**" ou la "**SAFER**" désignera la SAFER.
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la vente.
- Les "**Biens mobiliers**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

VENTE

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.

101-4- IDENTIFICATION DU BIEN

101-4-1- BIENS IMMOBLIERS

101-4-1-1- DÉSIGNATION

A **SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,**
Une maison à usage d'habitation à rénover comprenant :
- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, salon, salle d'eau, wc, chaufferie,
- au premier étage : pallier, trois chambres, salle d'eau,
- au deuxième étage : un grenier.

Garage, cellier et remise attenants à la maison.
Diverses dépendances : poulailler, abri bois et grange.
Terrain autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00 ha 30 a 00 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.
Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

Le vendeur déclare que :
-la maison est proche de l'état de ruine,
-qu'elle est donc à restaurer de fond en comble, et inhabitable en l'état,
-que les compteurs eau et électricité qui s'y trouvent desservent également la ferme située à 35m.

ACCES AU BIEN

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès des immeubles vendus.

L'accès au bien se fait par le chemin rural n°20, et l'ACQUEREUR bénéficiera également d'un accès par le chemin rural du Toit Courbe aux termes de la servitude de passage ci-après constituée.

Observations concernant la contenance et les limites

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte orange sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

RESEAUX

Le VENDEUR déclare que la propriété vendue :

- est raccordée au réseau d'électricité,
- est raccordée au réseau public d'eau.

Le vendeur précise que les compteurs EDF et AEP se trouvant sur la propriété vendue servent également à la ferme située juste à côté du bien vendu.

L'acquéreur déclare en être informé et en faire son affaire personnelle.

Le vendeur déclare que la propriété vendue est raccordée à un puits se trouvant sur la parcelle cadastrée section YH numéro 3.

Une servitude de puisage sera créée aux termes des présentes.

101-4-2- BIENS MOBILIERS

101-4-2-1- Transfert Droits à Paiement de Base

La vente n'est accompagnée de la cession d'aucun droit à paiement de base.

101-4-2-2- Autres biens mobiliers

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

101-5- EFFET RELATIF

Echange suivant acte reçu par Maître Virginie DABAT-BLONDEAU notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) le 27 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 668.

Il est ici précisé qu'aux termes de cet acte d'échange, seule la nue-propriété a été attribuée à Madame Nathalie GOBE ; l'usufruit appartenait toujours à Monsieur Albert POTTIER, suite à une donation-partage reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998.

Observation ici faite que toutes les charges et conditions stipulées à l'acte de donation-partage reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT, le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448, par le donateur, Monsieur Albert POTTIER, se sont trouvées éteintes par suite de son décès, survenu le 9 décembre 2022.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de ALENCON 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de L'ORNE auprès duquel l'acte sera déposé.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

1°/ SERVITUDES AU PROFIT DU BIEN CADASTRE SECTION YH NUMERO 67 (bien vendu aux présentes)

1ent- Nature de la servitude - Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaires :
Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER

Désignation :
A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00 ha 30 a 00 ca

Effet relatif
Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaires :

A l'effet de constituer la servitude sont intervenus :

1°) Monsieur Emmanuel Albert Maurice **POTTIER**, agriculteur, et Madame Geneviève Christiane Rolande Yvette **DEBIEU**, agricultrice, demeurant ensemble à SAINT FRAIMBAULT (61350) le village Beaudet.

Monsieur est né à DOMFRONT (61700) le 28 août 1968,

Madame est née à VILLEDIEU-LES-POELES (50800) le 28 novembre 1966.

Mariés à la mairie de SAINT FRAIMBAULT (61350) le 1er août 1992 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

2°) Madame Sylvie Marie Madeleine **POTTIER**, retraitée, épouse de Monsieur Joël René Paul **CHARDIN**, demeurant à NICE (06200) A131 - 41 avenue Louis Cappatti.

Née à SAINT-FRAIMBAULT (61350) le 30 mai 1962.

Mariée à la mairie de ISIGNY-LE-BUAT (50540) le 25 août 1990 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER, à ce non présente mais représentée par Madame Mélanie GAZENGEL, clerc de notaire, domiciliée professionnellement en l'office notarial de la SCP DABAT-BLONDEAU et GUERIN-SCHOEFFLER, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NICE, du 6 mars 2026, dont une copie est annexée.

Désignation :

1°)

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 2 Chemin du TOIT COURBE,

Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	70	2 Chemin du TOIT COURBE	00 ha 15 a 60 ca

Effet relatif

Ce bien appartient en propre à Monsieur Emmanuel POTTIER pour l'avoir reçu aux termes de l'acte d'Echange reçu par Maître Virginie DABAT-BLONDEAU notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) le 27 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 668.

2°)

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,

Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	71	Le Pont Chenu	00 ha 04 a 60 ca

Effet relatif

Ce bien dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de celle-ci aux termes de l'acte suivant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 19 avril 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 4 juin 2007, volume 2007P, numéro 1836.

3°)

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	137	Le Pont Chenu	00 ha 07 a 95 ca
YH	139	4 Chemin du Village Beaudet	00 ha 04 a 88 ca

Total surface : 00 ha 12 a 83 ca

Effet relatif

Ces biens appartiennent en propre à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER pour les avoir reçus aux termes de l'acte de Donation partage reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Ce droit de passage est constitué afin de faire se rejoindre les deux chemins ruraux qui desservent le Hameau du Village BEAUDET.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage ne saurait excéder l'espace de pignon à pignon entre les maisons situées en YH 67 et 139, soit environ 3m20 d'après le cadastre.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

Ce passage part du chemin rural du Village Beaudet pour aboutir au chemin rural du Toit Courbe et inversement.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Les parties conviennent que cette servitude de passage ne pourra s'exercer que lorsque les conditions permettront que les roues des engins ne ramènent pas de terres sur les chemins.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros (50,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

2ent- Nature de la servitude - Servitude de passage de canalisation et de puisage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude de passage de canalisation et de puisage.

Sur le terrain cadastré section YH numéro 3 appartenant à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER, se trouve un PUITS qui est sa propriété exclusive.

L'immeuble cadastré section YH numéro 67, acquis par Monsieur et Madame CARPENTIER aux présentes, est alimenté avec cette eau de puits, il y a donc lieu de constater l'existence d'une servitude de passage de canalisation et de puisage.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaires :
Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER

Désignation :
A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00 ha 30 a 00 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :
Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER

Désignation :
A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu.
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	3	Le Pont Chenu	01 ha 49 a 40 ca

Effet relatif

Donation partage suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998 , dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Dans l'intérêt et pour l'utilité du fonds dominant, le propriétaire de ce fonds aura la faculté, qui lui est concédée à perpétuité pour lui, ses ayants cause et même tous tiers locataires, occupants ou détenteurs, de puiser au puits, toute la quantité d'eau qui lui est nécessaire tant pour les besoins de son exploitation que pour ceux quelconques de son fonds.

Ce droit de puisage, établi entre les deux fonds à titre de servitude, emporte nécessairement au profit des propriétaires successifs du fonds dominant, une servitude de passage sur le fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant ne sera en aucune manière tenu à la garantie de la potabilité de l'eau du puits.

En tout état de cause, les propriétaires des deux fonds devront veiller au bon entretien et à la propreté du puits pour préserver la meilleure qualité possible de l'eau de celui-ci.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par eux, un droit de passage perpétuel en tréfonds d'une canalisation d'alimentation en eau.

Ce droit de passage de canalisation profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Cette canalisation part du puits pour arriver à la propriété vendue.
Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

La pompe immergée équipant le puits sera entretenue par le propriétaire du fonds dominant à ses frais exclusifs, et sera remplacée à ses frais exclusifs le cas échéant.

Accessoire des servitudes

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de ces servitudes, le propriétaire du fonds dominant mais aussi toute personne mandatée par lui bénéficient d'un droit de passage sur le fonds servant sur une bande de terrain d'une largeur suffisante afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Entretien des canalisations

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir, par toute personne mandatée par lui, cette canalisation à ses frais exclusifs.

Le propriétaire du fonds dominant s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux de réparations ou d'entretien de la canalisation, de manière à n'apporter au propriétaire du fonds servant que le minimum de nuisances.

En outre, le propriétaire du fonds servant s'engage à s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

Et en cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros (50,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

2°/ SERVITUDE AU PROFIT DES BIENS CADASTRES SECTION YH NUMEROS 70 et 71

Nature de la servitude - Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaires :
Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU

Désignation :

1°)
A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 2 Chemin du TOIT COURBE,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	70	2 Chemin du TOIT COURBE	00 ha 15 a 60 ca

Effet relatif
Ce bien appartient en propre à Monsieur Emmanuel POTTIER pour l'avoir reçu aux termes de l'acte d'Echange reçu par Maître Virginie DABAT-BLONDEAU notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) le 27 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 668.

2°)
A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	71	Le Pont Chenu	00 ha 04 a 60 ca

Effet relatif
Ce bien dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de celle-ci aux termes de l'acte suivant :
Acquisition suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 19 avril 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 4 juin 2007, volume 2007P, numéro 1836.

Fonds servant

Propriétaires :
1°) Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER
2°) Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER

Désignation :

1°)
A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00 ha 30 a 00 ca

Effet relatif

Cette propriété appartient à Monsieur et Madame CARPENTIER :

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

2°)

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,

Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	137	Le Pont Chenu	00 ha 07 a 95 ca
YH	139	4 Chemin du Village Beaudet	00 ha 04 a 88 ca

Total surface : 00 ha 12 a 83 ca

Effet relatif

Ces biens appartiennent en propre à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER pour les avoir reçus aux termes de l'acte de Donation partage reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Ce droit de passage est constitué afin de faire se rejoindre les deux chemins ruraux qui desservent le Hameau du Village BEAUDET.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage ne saurait excéder l'espace de pignon à pignon entre les maisons situées en YH 67 et 139, soit environ 3m20 d'après le cadastre.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

Ce passage part du chemin rural du Village Beaudet pour aboutir au chemin rural du Toit Courbe et inversement.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Les parties conviennent que cette servitude de passage ne pourra s'exercer que lorsque les conditions permettront que les roues des engins ne ramènent pas de terres sur les chemins.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros (50,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

3°/ SERVITUDE AU PROFIT DES BIENS CADASTRES SECTION YH NUMEROS 137 et 139

Nature de la servitude - Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaires :
Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER

Désignation :

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	137	Le Pont Chenu	00 ha 07 a 95 ca
YH	139	4 Chemin du Village Beaudet	00 ha 04 a 88 ca

Total surface : 00 ha 12 a 83 ca

Effet relatif

Ces biens appartiennent en propre à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER pour les avoir reçus aux termes de l'acte de Donation partage reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

Fonds servant

Propriétaires :

1°) Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER
2°) Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU

Désignation :

1°)

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00 ha 30 a 00 ca

Effet relatif

Cette propriété appartient à Monsieur et Madame CARPENTIER :

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

2°)

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 2 Chemin du TOIT COURBE,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	70	2 Chemin du TOIT COURBE	00 ha 15 a 60 ca

Effet relatif

Ce bien appartient en propre à Monsieur Emmanuel POTTIER pour l'avoir reçu aux termes de l'acte d'Echange reçu par Maître Virginie DABAT-BLONDEAU notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) le 27 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 668.

3°)

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	71	Le Pont Chenu	00 ha 04 a 60 ca

Effet relatif

Ce bien dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Emmanuel POTTIER pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de celle-ci aux termes de l'acte suivant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 19 avril 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 4 juin 2007, volume 2007P, numéro 1836.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Ce droit de passage est constitué afin de faire se rejoindre les deux chemins ruraux qui desservent le Hameau du Village BEAUDET.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage ne saurait excéder l'espace de pignon à pignon entre les maisons situées en YH 67 et 139, soit environ 3m20 d'après le cadastre.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

Ce passage part du chemin rural du Village Beaudet pour aboutir au chemin rural du Toit Courbe et inversement.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Les parties conviennent que cette servitude de passage ne pourra s'exercer que lorsque les conditions permettront que les roues des engins ne ramènent pas de terres sur les chemins.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros (50,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la

contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

4°/ SERVITUDES AU PROFIT DU BIEN CADASTRE SECTION YH NUMERO 117

Nature de la servitude - Servitude de passage de canalisation et de puisage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude de passage de canalisation et de puisage.

Sur le terrain cadastré section YH numéro 3 appartenant à Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER, se trouve un PUITS qui est sa propriété exclusive.

Les bâtiments se trouvant sur les parcelles cadastrées section YH numéros 140 et 117, appartenant à Monsieur Emmanuel POTTIER, sont alimentés avec cette eau de puits, il y a donc lieu de constater l'existence d'une servitude de passage de canalisation et de puisage.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaires :
Monsieur Emmanuel POTTIER

Désignation :

A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu.
Un terrain agricole avec des bâtiments

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	117	Le Pont Chenu	03 ha 59 a 29 ca
YH	140	2 chemin du Village Beaudet	00 ha 06 a 52 ca

Effet relatif

Donation partage suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Carole MALHERBE notaire à DOMFRONT-EN-POIRAIE (Orne) le 7 octobre 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DE L'ORNE le 22 octobre 2021, volume 2021P, numéro 11705.

Fonds servant

Propriétaires :
1°) Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER
2°) Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER

Désignation :

1°)
A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 Le Pont Chenu.
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	3	Le Pont Chenu	01 ha 49 a 40 ca

Effet relatif
Donation partage suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER notaire à DOMFRONT (Orne) le 23 avril 1998 , dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998P, numéro 1448.

2°)
A SAINT-FRAIMBAULT (ORNE) 61350 1 Chemin du Village Beaudet,
Une propriété bâtie

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YH	67	1 Chemin du Village Beaudet	00 ha 30 a 00 ca

Effet relatif
Cette propriété appartient à Monsieur et Madame CARPENTIER :
Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Dans l'intérêt et pour l'utilité du fonds dominant, le propriétaire de ce fonds aura la faculté, qui lui est concédée à perpétuité pour lui, ses ayants cause et même tous tiers locataires, occupants ou détenteurs, de puiser au puits, toute la quantité d'eau qui lui est nécessaire tant pour les besoins de son exploitation que pour ceux quelconques de son fonds.

Ce droit de puisage, établi entre les deux fonds à titre de servitude, emporte nécessairement au profit des propriétaires successifs du fonds dominant, une servitude de passage sur le fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant ne sera en aucune manière tenu à la garantie de la potabilité de l'eau du puits.

En tout état de cause, les propriétaires des deux fonds devront veiller au bon entretien et à la propreté du puits pour préserver la meilleure qualité possible de l'eau de celui-ci.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par eux, un droit de passage perpétuel en tréfonds d'une canalisation d'alimentation en eau.

Ce droit de passage de canalisation profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Cette canalisation part du puits, passe par la parcelle YH numéro 67, pour arriver aux bâtiments se trouvant sur les parcelles cadastrées section YH numéros 140 et 117.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

La pompe immergée équipant le puits sera entretenue par le propriétaire du fonds dominant à ses frais exclusifs, et sera remplacée à ses frais exclusifs le cas échéant.

Accessoire des servitudes

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de ces servitudes, le propriétaire du fonds dominant mais aussi toute personne mandatée par lui bénéficient d'un droit de passage sur le fonds servant sur une bande de terrain d'une largeur suffisante afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Entretien des canalisations

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir, par toute personne mandatée par lui, cette canalisation à ses frais exclusifs.

Le propriétaire du fonds dominant s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux de réparations ou d'entretien de la canalisation, de manière à n'apporter au propriétaire du fonds servant que le minimum de nuisances.

En outre, le propriétaire du fonds servant s'engage à s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

Et en cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros (50,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M

b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

102- MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

102-2-1- CAHIER DES CHARGES

INSTALLATION D'UN PROPRIETAIRE EXPLOITANT

Le présent cahier des charges est applicable dès la signature du présent acte authentique et pendant **un délai de DIX (10) ans.**

Les conditions complémentaires d'application du présent cahier des charges figurent en seconde partie des présentes, sous le paragraphe « 205 – SUR LES CONDITIONS SPECIALES DE RETROCESSION PAR LA SAFER EN CAS DE SUBSTITUTION ».

102-2-2- MOTIF DE RETROCESION

La SAFER a opéré un choix d'attribution conformément aux stipulations de l'article R.142-1 du Code rural et de la pêche maritime, choix motivé de la manière suivante :

« CONSOLIDATION : Attribution d'une surface de 34a 56ca avec maison, et d'une surface de 4ha 31a 21ca avec bâtiments d'exploitation, au profit de M. et Mme CARPENTIER Franck et Marie-Ange, âgés respectivement de 44 et 45 ans, associés au sein du GAEC DE LA RENAISSANCE, exploitation laitière et atelier porcins, et reprise en location de 71ha 12a 21ca, avec notamment le concours de Volney Bocage en tant que bailleurs par l'acquisition de 6ha 66a 07ca et 4ha 09a 50 ca »

102-2-3- OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION.

La SAFER déclare que la présente cession est faite au titre de l'article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime et que la destination du bien correspond aux dispositions dudit article.

En ce sens, il est précisé que la cession vise à améliorer une structure foncière, par la consolidation d'une exploitation agricole ou forestière afin que celle-ci atteigne une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire de l'exploitation.

Cette déclaration est confortée par le motif de rétrocession figurant ci-dessus.

L'ACQUEREUR dont le projet personnel correspond à ces objectifs s'engage à maintenir la destination agricole ou forestière du bien ainsi définie et, pour en garantir la pérennité, souscrit aux engagements et modalités ci-après.

102-2-4- CAHIER DES CHARGES – DELAISSEMENT AU PROFIT DE LA SAFER

Il est fait réserve expresse au profit de la SAFER du droit d'exiger le délaissement prévu par l'article L.141-1-II du Code rural et de la pêche maritime, en cas de non-respect des conditions prévues au cahier des charges défini ci-après, et ce, dans un délai de 10 ans à compter de ce jour.

L'acquéreur agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après.

Pendant le délai de *10 ans* et à compter de la date de régularisation par acte authentique et sauf dispense particulière accordée expressément par « la SAFER » selon les modalités définies au paragraphe « DEMANDES DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES », « l'acquéreur » ou ses ayants cause devra :

1°/ Respecter le motif de rétrocession visé ci-dessus.

2°/ Conserver au « bien vendu » une destination conforme à l'article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime, telle que décrite au paragraphe « OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION » ci-dessus.

3°/ Ne pas aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger, ni vendre « le bien vendu » et/ou tout ou partie des parts ou actions de la Société qui est, ou deviendrait, propriétaire de ce bien.

4°/ Ne pas diviser, ou bien demander un permis d'aménager et/ou de construire concernant « le bien vendu ».

5°/ Exploiter personnellement le bien vendu.

6°/ Ne pas consentir de bail rural à des tiers relevant des dispositions des articles L.418-1 à L.418-5 du Code rural et de la pêche maritime, sauf dans l'hypothèse d'un bail cessible spécifiquement agréé par la Safer de Normandie ou grevant le bien au jour de la cession.

7°/ Ne pas mettre le bien acquis à la disposition d'une société sans en avertir par écrit la SAFER, dès lors qu'il est lui-même associé majoritaire de ladite société. Dans le cas contraire ou en cas d'apport « du bien vendu » à une société, il devra préalablement recueillir l'agrément express de la SAFER.

La SAFER accepte d'ores et déjà que le bien, objet des présentes, soit mis à disposition de la société d'exploitation : **GAEC de la Renaissance**

8°/ Obtenir dans les six mois, à l'égard du « bien vendu », le statut de chef d'exploitation agricole et à conserver ce statut jusqu'au terme du cahier des charges et à en justifier sur simple réquisition de la SAFER.

9°/ Dans les cas où, il y est tenu, procéder dans le délai imparti, à l'égard du « bien vendu », aux formalités d'autorisation d'exploiter, eu égard au contrôle des structures, conformément aux dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

10°/ Ne pas consentir de mandat de vente ou de recherche de preneur, sous quelque forme que ce soit, à une autre personne – physique ou morale – que la SAFER, au sujet « du bien vendu », sans l'accord préalable écrit de la SAFER.

Au cas où le « bien acquis » serait actuellement loué ou occupé, « l'acquéreur » devra faire toute diligence pour obtenir la libération des lieux et en prendre possession lors de la date prévue au contrat de vente de prise de possession réelle.

Le présent droit d'exiger le délaissement constitue une disposition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le contrat ne serait pas intervenu.

Le présent droit est évalué, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, à cent cinquante euros (150,00 eur).

<u>102-2-5- PACTE DE PREFERENCE</u>

La SAFER fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux ou d'apport en société dans **un délai de 10 ans (DIX ANS) à compter de ce jour.**

Si, avant l'expiration du délai prévu aux présentes et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions du paragraphe « DEMANDES DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES », une aliénation à titre onéreux ou un apport en société intervient, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. « La SAFER » disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de la

lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le tribunal.

Si le cédant n'accepte pas la décision du tribunal, il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la SAFER ; dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que la purge du droit de préférence bénéficiant à la SAFER devra être effectuée avant la purge du droit de préemption dont celle-ci peut détenir de la loi, et qu'il conviendra le cas échéant d'attendre la fin du délai de deux mois pendant lequel la SAFER peut se prononcer avant de notifier à la SAFER le projet de vente envisagé dans les conditions des articles L.141-1-1 et R.141-2-1 du Code rural et de la pêche maritime.

L'ensemble de ces conditions spéciales de rétrocession constitue une disposition dépendante des présentes, sans laquelle la cession ne pourra intervenir.

Le présent pacte est évalué, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, à cent cinquante euros (150,00 eur). En outre, en application de l'article 680 du Code général des impôts, il sera perçu 125 euros au titre de la taxe de publicité foncière.

103- 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.

104- TRANSFERT

104-1- BIEN VENDU LIBRE DE TOUTE LOCATION OU OCCUPATION

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** étant entièrement libre de location ou occupation.

105- PRIX

105-1- PRIX DE VENTE

La vente est conclue moyennant le prix de **CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (55 000,00 EUR)**.
Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

105-2- PRESTATION DE SERVICE

Il est dû par l'**ACQUEREUR**, qui s'y oblige, à la **SAFER**, en contrepartie de sa mission, une somme fixée à SIX CENT SOIXANTE EUROS (660,00 €) T.T.C.

Dont 110,00 € de TVA au taux de 20 %, selon assujettissement prévu à l'article 256 du Code Général des Impôts.

Laquelle somme est réglée ce jour par l'acquéreur à la SAFER, par la comptabilité du notaire soussigné.

106- MODALITES DE PAIEMENT

106-1- PAIEMENT DU PRIX, DE LA PRESTATON DE SERVICE ET QUITTANCE

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

Le **VENDEUR**, pour le prix, et la **SAFER**, pour sa prestation de service, le reconnaissent et en consentent quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (55 000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 9 mars 2026.

Auprès de la Société dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL BOCAGE DOMFRONTAIS, Société coopérative de crédit au capital de variable €, dont le siège est à DOMFRONT EN POIRAIE (61700), 7 rue Maréchal FOCH, identifiée au SIREN sous le numéro 314 138 918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ALENCON,

* Prêt Ordinaire Immobilier d'un montant de QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (43 000,00 EUR), remboursable en 186 mois, au taux de 3,50 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 25 mars 2026 et celui de la dernière échéance le 25 août 2041.

Date de péremption de l'inscription : VINGT CINQ AOÛT DEUX MIL QUARANTE-DEUX.

* Prêt Modulimmo d'un montant de QUATRE-VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT QUARANTE-CINQ EUROS (86 445,00 EUR), remboursable en 246 mois, au taux de 3,60 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 25 mars 2026 et celui de la dernière échéance le 25 août 2046.

Date de péremption de l'inscription : VINGT CINQ AOÛT DEUX MIL QUARANTE-SEPT.

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer :

- la somme de cinquante-cinq mille euros (55 000,00 eur) provenant desdits prêts au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.
- la somme de deux euros (2,00 eur) provenant desdits prêts au paiement du prix d'une autre vente à recevoir ce jour par le notaire soussigné.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de cinquante-cinq mille euros (55 000,00 eur) lui provenant de ces prêts. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme

authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE COMPLEMENTAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de soixante-quatorze mille quatre cent quarante-trois euros (74 443,00 eur), en capital non garantie par l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers au titre des prêts susvisés, ainsi qu'à celles des intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR** qui accepte, les droits et biens immobiliers lui appartenant désignés ci-après, tel que ces biens existent et se comportent avec toutes ses dépendances, ainsi que toutes améliorations, augmentations qui pourraient être faites, toutes constructions nouvelles et tous immeubles par destination sans exception ni réserve avec toutes ses composantes, des différentes parties qui le composent et le composeront.

Cette hypothèque conventionnelle est consentie à hauteur de la somme en principal de soixante-quatorze mille quatre cent quarante-trois euros (74 443,00 eur) correspondant au surplus non couvert par la ou les sûretés précitées.

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

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

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit :

- jusqu'au 25 août 2042, en ce qui concerne le prêt d'un montant de 43.000,00 €
- jusqu'au 25 août 2047, en ce qui concerne le prêt d'un montant de 86.445,00 €

FORMALITE FUSIONNEE

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

107- IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

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

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

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

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

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 AVRANCHES - 7 rue LOUIS MILLET - AVRANCHES - 50308 AVRANCHES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Obligation déclarative

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

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

108- DECLARATIONS FISCALES

DÉCLARATIONS FISCALES LIEES AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

Cession réalisée dans le cadre de l'article L 141-1 du Code Rural avec engagement fiscal décennal

L'Acquéreur s'engage pour lui et ses ayants cause, pour une durée de 10 ans à compter de ce jour, à conserver la destination du bien vendu telle que définie au cahier des charges figurant au présent acte.

En conséquence, il requiert le bénéfice des avantages fiscaux prévus par les articles 1020, 1028 à 1028 ter du Code Général des Impôts.

Taxe de publicité foncière

La présente vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en application de l'article 1028 du Code Général des Impôts.

INFORMATION DE « L'ACQUEREUR » SUR LES SANCTIONS FISCALES EN MATIERE DE DROIT D'ENREGISTREMENT

Déchéance du régime en cas de non respect de l'engagement fiscal décennal

L'attention de "l'acquéreur" est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris ainsi que sur les sanctions fiscales, susceptibles d'être appliquées, à lui-même ou à ses ayants cause, s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir en application des articles 1840 G ter et 1727 du Code Général des Impôts :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré ;
- acquittement des intérêts de retard dont le taux est actuellement fixé à 0,20 % par mois ;
- droits supplémentaires de 1 % *(si acquisition de bois et forêts et terrains nus en vue d'un reboisement - cf : art 1137 CGI)*

109- CALCUL DES DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 55 000,00	x 0,00 %	=	0,00

Frais d'assiette			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**0,00**

DROITS EXIGIBLES CONCERNANT LE PACTE DE PREFERENCE

Précision étant ici faite que pour la détermination de la taxe de publicité foncière exigible, le minimum de perception n'est dû que si la somme des taxes de l'ensemble des dispositions indépendantes soumises à imposition proportionnelle est inférieure à 25 euros, conformément aux articles 671, 672 et 674 du Code général des impôts.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la Publicité Foncière de l'ORNE.

LIQUIDATION DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La présente vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en application des articles 1028 à 1028 ter du Code Général des Impôts.

Le pacte de préférence et la clause de délaissement stipulés au profit de la SAFER de NORMANDIE étant considérés par l'administration fiscale comme constituant des dispositions indépendantes de la mutation donnent lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière unique **d'un montant de 125 €** en application des 680 et 672 du CGI (en présence d'une vente exonérée, assortie de plusieurs dispositions indépendantes chacune passible d'un droit fixe, seul est perçu le droit le plus élevé à titre de minimum de perception).

LIQUIDATION DE LA CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En application des articles 1028 bis et 1028 ter du Code général des impôts, la présente acquisition étant réalisée par une personne substituée dans les droits à l'achat conférés à la SAFER DE NORMANDIE par le vendeur, celle-ci ne donne lieu à aucune perception de CSI, s'agissant de la vente.

En application des articles 879, 881 K et 881 M du CGI, la base taxable de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat s'élève à :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution exonérée sur le prix de vente	55.000,00 €		Exonérée
Contribution proportionnelle minimale sur le pacte de préférence	150,00 €	0,10%	15,00 €
Contribution proportionnelle minimale sur la clause de délaissement	150,00 €	0,10%	15,00 €
Contribution proportionnelle minimale sur la constitution de servitude	50,00 €	0,10%	15,00 €
Contribution proportionnelle minimale sur la constitution de servitude	50,00 €	0,10%	15,00 €
Contribution proportionnelle minimale sur la constitution de servitude	50,00 €	0,10%	15,00 €
Contribution proportionnelle minimale sur la constitution de servitude	50,00 €	0,10%	15,00 €
Contribution proportionnelle minimale sur la constitution de servitude	50,00 €	0,10%	15,00 €
Contribution totale			105,00 €

111- ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte, contient toutes les énonciations nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

200- ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

201 - FAITS ET ACTES ANTERIEURS
202 - NATURE DE L'ACTE
203 - SUR LE BIEN
204 - OBJECTIF DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION
205 - CONTROLE DES STRUCTURES

201- FAITS ET ACTES ANTERIEURS

201-2 - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Aux termes d'une promesse de vente sous seing privé en date du 16 décembre 2025, acceptée par la SAFER le 12 janvier 2026, enregistrée au SPFE de CAEN, le 13 janvier 2026, le vendeur s'est obligé de vendre à la SAFER, le bien objet de la présente vente ; avec faculté pour la SAFER en conformité des dispositions de l'article L.141-1 du Code Rural, tel que modifié par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, de se substituer une ou plusieurs personnes physiques ou morales pour acquérir tout ou partie des biens objets de ladite promesse de vente.

Dans cette promesse de vente, il a été prévu qu'en cas de substitution, celle-ci se réaliserait aux conditions imposées par la SAFER au substitué dans la convention de substitution ou à défaut dans l'acte authentique de vente.

201-3 – SUBSTITUTION - LEVEE D'OPTION

SUBSTITUTION AVANT LEVEE D'OPTION PAR LA SAFER

Aux termes du présent acte, en conformité d'une part avec les dispositions de l'article L. 141-1 du Code Rural, tel que modifié par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 et de l'article 1028-ter II du CGI, et d'autre part avec les stipulations de la promesse unilatérale de vente ci-dessus relatée, la SAFER se substitue, Monsieur et Madame CARPENTIER, ci-dessus identifiés au paragraphe « Nouveau titulaire acquéreur », qui acceptent pour l'acquisition des biens objet des présentes et ci-dessus désignés au paragraphe « Identification du bien ».

LEVEE D'OPTION PAR LE SUBSTITUE

Aux termes du présent acte, l'acquéreur déclare lever l'option.

Tous ces faits et actes analysés, le vendeur vend, par les présentes, à l'acquéreur qui accepte et qui s'oblige à exécuter fidèlement les conditions particulières ci-après stipulées, les biens objets des présentes, ci-après désignés.

202 - NATURE DE L'ACTE

Le présent acte authentique constate la vente par le VENDEUR, qui s'oblige à toutes les garanties ordinaires et de droit à l'acquéreur qui l'accepte, des biens ci-dessus identifiés, tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tous droits actifs y attachés sans exception ni réserve.

Il constate l'intervention de la SAFER, celle-ci s'inscrivant dans le cadre de l'application de l'article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime, les motivations de l'opération étant définies au cahier des charges figurant au présent acte.

En conséquence, elle impose le respect d'un cahier des charges accepté par l'acquéreur aux termes des présentes.

Cette intervention vaut renonciation à son droit de préemption.

203- SUR LES PERSONNES

- Madame Nathalie POTTIER, est présente à l'acte.

- Monsieur Franck CARPENTIER et Madame Marie-Ange VAUTIER, sont présents à l'acte.

- Monsieur Emmanuel POTTIER et Madame Geneviève DEBIEU sont présents à l'acte.

- Madame Sylvie CHARDIN née POTTIER, à ce non présente mais représentée par Madame Mélanie GAZENGEL, clerc de notaire, domiciliée professionnellement en l'office notarial de la SCP DABAT-BLONDEAU et GUERIN-SCHOEFFLER, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NICE, du 6 mars 2026, dont une copie est annexée.

- La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Normandie, dénommée SAFER de NORMANDIE, Société Anonyme au capital de 2 811 088,00 €, dont le siège social est situé à CAEN (14052) CEDEX 4, 2 rue des Roquemonts, CS 65214, identifiée au SIREN sous le numéro 623 820 602 et immatriculée au RCS de CAEN,

Dont la zone d'action territoriale correspond à l'échelle de la Région « NORMANDIE », telle que définie par l'article L.4111-1 du Code général des collectivités territoriales dans sa rédaction issue de la loi n°2015-29 du 26 janvier 2015 relative à la délimitation des Régions.

Issue de la fusion de la SAFER de Basse-Normandie et de la SAFER de Haute -Normandie, constatée aux termes de l'assemblée générale constitutive en date du 19 juin 2017.

Régulièrement constituée pour 99 années à compter du 19 juin 2017, ainsi qu'il résulte de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date du 19 juin 2017, dûment enregistrés.

Agréée par décret ministériel en date du 22 décembre 2016 publié au Journal Officiel en date du 24 décembre 2016.

Ladite Société est représentée par Madame Gaëlle HEROT, collaboratrice domiciliée professionnellement en la SCP DABAT-BLONDEAU et GUERIN-SCHOEFFLER, notaires associés à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche), en vertu :

a) des pouvoirs conférés par le Conseil d'Administration de cette Société à Monsieur Stéphane HAMON, Directeur Général de ladite société, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 janvier 2026, avec faculté de se substituer tous mandataires qu'il jugera utile ;

b) de la délégation desdits pouvoirs en date du **18 février 2026,** par Monsieur Stéphane HAMON, sus nommé, qui en a l'autorisation aux termes de la délibération du Conseil d'Administration du 13 janvier 2026 sus-énoncée.

La délégation de pouvoirs sus-relatée, est demeurée ci-jointe et annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou

seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),

- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS 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 :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

204- SUR LE BIEN

204-1- ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent en propre à Madame Nathalie GOBE née POTTIER, pour les avoir reçus aux termes d'un acte d'échange d'un immeuble lui appartenant avec Monsieur Emmanuel Albert Maurice POTTIER, agriculteur, époux de Madame Geneviève Christiane Rolande Yvette DEBIEU demeurant à SAINT FRAIMBAULT (Orne) le village Beaudet, né à DOMFRONT (Orne) le 28 août 1968,

Suivant acte reçu par Maître Virginie DABAT-BLONDEAU notaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche), le 27 janvier 2012.

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage, et notamment la renonciation par chacune des parties à l'action en répétition.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ALENCON 2 le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 668.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers cédés par Madame Nathalie GOBE aux termes dudit acte d'échange lui appartenaient à concurrence de la totalité en nue-propriété, par suite de l'attribution qui lui en avait été faite suivant acte reçu par Maître Edith SAIGNIER, notaire soussigné, le 23 avril 1998 contenant :

1°/ DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par :

Monsieur Albert Marcel Eugène POTTIER, agriculteur, veuf et non remarié de Madame Marie Thérèse Ernestine BOURREE, demeurant à SAINT FRAIMBAULT (Orne) « Le Village Beaudet », né à SAINT FRAIMBAULT (Orne) le 9 mai 1935,

Au profit de ses trois enfants, savoir :

1ent- Madame Sylvie Marie Madeleine POTTIER, épouse de Monsieur Joël René Paul CHARDIN, demeurant à SAINT FRAIMBAULT (Orne) « Le Village Beaudet », née à SAINT FRAIMBAULT (Orne) le 30 mai 1962,

2ent- Madame Nathalie GOBE née POTTIER, susnommée, venderesse aux présentes,

3ent- Monsieur Emmanuel Albert Maurice POTTIER, agriculteur, époux de Madame Geneviève DEBIEU, demeurant à SAINT FRAIMBAULT (Orne) « Le Village Beaudet », né à DOMFRONT (Orne) le 28 août 1968,

Ses trois enfants issus de son union avec son épouse prédécédée, et seuls présomptifs héritiers, ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers, qui ont accepté,

De la nue-propriété des biens immeubles appartenant en propre à Monsieur Albert POTTIER et de la quotité des biens communs et des biens propres de son épouse lui appartenant par suite du décès de celle-ci,

2°/ Et PARTAGE entre les DONATAIRES des biens ainsi donnés.

- RESERVES et CHARGES.-

Cette donation a été faite sous réserve par LE DONATEUR de l'usufruit pendant sa vie. sous la réserve par LE DONATEUR que LE BIEN donné ne pourrait être ni aliéné ni hypothéqué. sous réserve par LE DONATEUR du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge du disposant s'élevant à la somme de 2.400 Francs.

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT le 5 juin 1998, volume 1998 P, numéro 1448..

Observation ici faite que toutes les charges et conditions stipulées à l'acte de donation-partage par le donateur, Monsieur Albert POTTIER, se sont trouvées éteintes par suite de son décès, survenu le 9 décembre 2022.

Antérieurement, les immeubles sis à SAINT FRAIMBAULT, cadastrés section YH numéros 6, 7, 8, 69, 70, 73, 137 (provenant du 76) appartenaient à Monsieur et Madame Albert POTTIER, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître SAIGNIER, notaire soussigné, le 22 mars 1993, de :

La SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DE BASSE NORMANDIE,

Moyennant le prix de quatre cent trente et un mille francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT, le 9 avril 1993, volume 1993P numéro 831 avec inscription de privilège de prêteur de deniers du même jour, volume 1993 V n°221.

Ces immeubles appartenaient à la SAFER de basse Normandie pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me GOUBEAUX, notaire associé à DONFRONT, le 16 octobre 1990, de :

Madame Marie Renée Thérèse POTTIER, demeurant à DOMFRONT, 37, rue du Maréchal Foch, veuve de Monsieur Maxime Eugène Jean Baptiste HEUZE,

Et Madame CHARLOT, née HEUZE

Moyennant le prix de trois cent vingt mille francs payé comptant.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT le 27 novembre 1990, volume 1990P numéro 4242.

Ces immeubles appartenaient à madame HEUZE en usufruit et à Madame CHARLOT en nue-propriété en vertu d'un acte reçu par Me GOUBEAUX, notaire sus-nommé, le 25 octobre 1986, contenant :

Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Madame Marie POTTIER veuve de Monsieur Maxime HEUZE sus-nommée, au profit de ses six enfants, dont Madame CHARLOT, de la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès de la

donatrice, de biens lui appartenant en propre et des parts et portions indivises lui revenant dans les biens dépendant de la communauté ayant existé entre elle et son défunt mari.

Et partage entre les donataires tant des immeubles à eux donnés que de ceux leur provenant de la succession de Monsieur Eugène Jean Baptiste HEUZE, leur père, desquels ils étaient seuls héritiers chacun pour un sixième (sauf les droits en usufruit au profit de Madame veuve HEUZE).

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de DOMFRONT le 18 novembre 1986, volume 5253 numéro 28.

Telle est l'origine de propriété des IMMEUBLES ci-dessus désignés, qu'il a été permis au notaire soussigné d'établir au moyen des titres et renseignements en sa possession et dont les parties déclarent s'en contenter, dispensant expressément le notaire d'entrer dans de plus longs détails à ce sujet.

204-2- URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Il a été obtenu, sur LES BIENS objets des présentes, un certificat d'urbanisme sollicité en vertu de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, et délivré par la Mairie de SAINT FRAIMBAULT (Orne), en date du 26 novembre 2025, sous le numéro CU 061 387 25 00048, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Duquel document il résulte ce qui suit littéralement rapporté, savoir :

« CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune

Le Maire de SAINT FRAIMBAULT

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à : LE VILLAGE BEAUDET 61350 SAINT FRAIMBAULT (cadastré YH0067), présentée le 18 novembre 2025 par GUERIN-SCHOEFFLER FLORENCE demeurant 17 RUE WALDECK ROUSSEAU 50600 SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET enregistrée par la mairie de SAINT FRAIMBAULT sous le numéro CU 061 387 25 00048 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R. 410-1 et suivants ;

Vu la carte communale approuvée le 26 août 2014 et révisée le 15 mars 2017 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des

dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Le présent certificat d'urbanisme ne renseigne pas sur la constructibilité du terrain en application de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale susvisée.

Plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration, prescrit le 23/09/2021.

Les articles du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à 10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est situé en zone non constructible de la carte communale

(Les règlements afférents sont disponibles sur le site géoportail : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

T7 – Le terrain est concerné par une servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes civils et militaires.

Le terrain est situé dans le périmètre d'une activité agricole recensée.

Les données relatives aux risques naturels sont disponibles sur le site de la DREAL Normandie :

https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html

La cartographie concernant les données relatives aux retraits gonflement des argiles est disponible sur le site internet http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles/#/. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des recommandations pour bien construire sur sols argileux en consultant la plaquette « construire sur sols argileux dans l'Orne » disponible en mairie ou à l'adresse internet suivante : http://www.orne.gouv.fr/le-phenomene-de-retrait-gonflement-a3355.htm

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

***T.A. Communale** en %*	*Taux = **0***
***T.A. Départementale** en %*	*Taux = **1***
***Redevance d'Archéologie Préventive** en %*	*Taux = **0,40***

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable** :*

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L 332-8 du code de l'urbanisme)

***Participations préalablement instaurées par délibération :** Néant*

Fait à SAINT FRAIMBAULT, le 26 novembre 2025

Le Maire

Eric LEROUX »

-

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets 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.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

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

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La

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

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

204-3- SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

204-4- SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 3 mars 2026, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

204-5- PURGE DROIT DE PREFERENCE ET DE 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.

204-6 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

204-7- 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.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (VENTE)				
Objet	**Bien concerné**	**Éléments à contrôler**	**Validité**	**Si absence du diagnostic**
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Amiante	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	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Termites	Immeuble bâti ou non mais constructible, situé dans une zone définie comme étant contaminée ou susceptible de l'être par le préfet	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire défini par arrêté préfectoral	6 mois	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Risques	Immeuble bâti ou non situé sur une zone concernée par la présence d'un ou de plusieurs risques majeurs (naturels, technologiques, miniers, sismicité, radon, recul du trait de côte, pollution des sols, OLD)	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire définissant la présence de ces risques, notamment de plans de prévention des risques (naturels, technologiques ou miniers)	6 mois	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par l'acquéreur

Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans	
Audit énergétique	Si bâtiments individuels ou collectifs, à usage d'habitation, hors copropriété relevant des classes E, F ou G du DPE (F et G en outre-mer)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans	
Électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Mérules	Immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire	6 mois	
Bruit	Immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire (plan d'exposition au bruit des aérodromes)	La durée du plan	
Chauffage au bois	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	
Arrêté de traitement de l'insalubrité et de mise en	Si immeuble bâti ayant fait l'objet d'arrêtés en raison des	Désordres présents sur l'immeuble pouvant	Illimitée	Poursuite possible en résolution du contrat

sécurité	désordres qu'il présente	constituer un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou tiers		ou en demande de diminution du prix par l'acquéreur

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 vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBILIER situé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) 213 rue de Paris, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm2, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm2, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	**Etat de conservation**	**Catégorie**	**Avertissement réglementaire**
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation

			future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBILIER situé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) 213 rue de Paris le 2 octobre 2025, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *« Le constat des risques d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb »*

Dûment informé par ce constat des vices dont l'immeuble vendu se trouvait affecté, l'acquéreur a déclaré faire son affaire personnelle de cette situation et renoncer en conséquence à tout recours contre le vendeur de ce chef.

Le constat a révélé l'existence de revêtements dans lesquels la concentration est supérieure à 1 mg/cm². L'**ACQUEREUR** est informé qu'il devra procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Le préfet peut également prescrire un diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures. Celui-ci consiste à "*rechercher des revêtements dégradés contenant du plomb susceptibles de constituer un risque d'exposition au plomb dans des lieux fréquentés régulièrement par les mineurs*".

Le propriétaire qui aura ignoré une injonction de travaux destinés à éliminer un risque d'intoxication au plomb, pourra se voir condamné à une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 euros par jour de retard, pour le contraindre à réaliser ces travaux.

L'acquéreur dispense le vendeur de lui communiquer un descriptif et une estimation des travaux à effectuer et déclare entendre poursuivre l'acquisition et prendre acte du transfert de responsabilité qui lui échoit au moment du transfert de propriété quant à la nécessité de tels travaux.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** 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 1er 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.

Un état établi par MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBILIER situé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) 213 rue de Paris, les 2 et 20 octobre 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.*

Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante. »

Dûment informé par ce constat des vices dont l'immeuble vendu se trouvait affecté, l'acquéreur a déclaré faire son affaire personnelle de cette situation et renoncer en conséquence à tout recours contre le vendeur de ce chef.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Le **VENDEUR** 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 **VENDEUR** 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.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBILIER situé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) 213 rue de Paris, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 2 octobre 2025, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais (2 anomalies)

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (3 anomalies). »

Dûment informé par ce constat des vices dont l'immeuble vendu se trouvait affecté, l'acquéreur a déclaré faire son affaire personnelle de cette situation et renoncer en conséquence à tout recours contre le vendeur de ce chef.

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.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBILIER situé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) 213 rue de Paris, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 2 octobre 2025, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies »

Dûment informé par ce constat des vices dont l'immeuble vendu se trouvait affecté, l'acquéreur a déclaré faire son affaire personnelle de cette situation et renoncer en conséquence à tout recours contre le vendeur de ce chef.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

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).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1er janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1er janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.
A compter de ces dates, dans les communes d'outre-mer participant à l'expérimentation d'encadrement des loyers en zone tendue (liste à paraître), aucun complément de loyer ne pourra être appliqué, pour les logements ne respectant pas les critères de décence susvisés, conformément à l'article 1 de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Un diagnostic établi par MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBILIER situé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) 213 rue de Paris, le 2 octobre 2026, est annexé.

Un nouveau coefficient de conversion de l'énergie primaire en énergie finale est entré en vigueur au 1er janvier 2026 et est passé de 2,3 à 1,9 pour l'électricité (coefficient fixé au niveau européen), ce qui peut susciter pour certains logements chauffés à l'électricité, une amélioration de leur classement DPE.
Les DPE déjà réalisés avant cette date restent valides mais peuvent être mis à jour par l'ADEME, sur demande de toute personne, en vertu de l'arrêté du 26 août 2025.

Le propriétaire a eu la possibilité d'obtenir une attestation de nouvelle étiquette générée en date du 4 mars 2026.

Cette attestation, téléchargée sur le site de l'Observatoire du diagnostic de performance énergétique et de l'audit, est demeurée annexée.

Sa durée de validité prend fin à la même date que celle du diagnostic dont elle est issue.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 334 kWhep/m².an (Classe F)
- Émissions de gaz à effet de serre : 94 kg éqCO2/m².an (Classe F)

Le diagnostic initial contient les renseignements complémentaires suivants :

- Numéro d'enregistrement ADEME : 2561E3127473Y
- Recommandation et préconisation de travaux : se référer au diagnostic

Rénovation énergétique - Information

Le 17°bis de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit :

"Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;

L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :

-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;

-pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.

Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis."

Le décret numéro 2022-510 du 8 avril 2022 pris en application a notamment créé les deux articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Article R 112-18 :

"Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :

1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;

b) L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre Ier du titre IV du livre III du code de l'environnement ;

d) Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;

3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;

4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation."

- Article R 112-19 :

"Le délai de réalisation d'une rénovation performante globale mentionné au septième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 est de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement. Pour les bâtiments et ou parties de bâtiments comprenant plusieurs logements, le délai de réalisation est de vingt-quatre mois lorsque le bâtiment comprend au plus cinquante logements et de trente-six mois lorsque le bâtiment comprend plus de cinquante logements.

Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et a pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux."

Audit énergétique

Le **BIEN** objet des présentes étant un bâtiment à usage d'habitation individuel ou collectif ne relevant pas du statut de la copropriété et appartenant aux classes E, F ou G, conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, il a été réalisé un audit énergétique par MAPAMA DIAGNOSTIC IMMOBILIER situé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET (Manche) 213 rue de Paris, le 2 octobre 2025.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir reçu un exemplaire lors de la première visite du **BIEN**.

L'audit énergétique doit formuler au moins deux propositions de travaux constituant une rénovation performante. L'une permettant de réaliser, dans un premier temps, un gain énergétique de deux classes, pour ensuite atteindre au moins la classe B ou la classe C pour les bâtiments classés en F ou G avant travaux. L'autre permettant d'atteindre, en seule étape, au moins la classe B ou la classe C pour les bâtiments classés en F ou G avant travaux.

Cette obligation sera étendue aux bâtiments concernés de la classe D à compter du 1er janvier 2034.

En outre-mer, l'audit énergétique s'applique depuis le 1er juillet 2024 pour les logements classés F ou G, et s'appliquera à partir du 1er janvier 2028 pour les logements classés E.

Le propriétaire du **BIEN** a eu la possibilité d'obtenir une attestation de nouvelle étiquette générée en date du 4 mars 2026, et prenant en compte le nouveau facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale entré en vigueur au 1er janvier 2026.

Cette attestation, téléchargée sur le site de l'Observatoire du diagnostic de performance énergétique et de l'audit, est demeurée annexée.

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, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions règlementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par la Communauté de Communes Andaine Passais, le 5 avril 2023, annexé, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.

Les installations existantes sont considérées non conformes dans les cas suivants :

- Installations présentant des dangers pour la santé des personnes.
- Installations présentant un risque avéré de pollution de l'environnement.
- Installations incomplètes ou significativement sous-dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs.

Les conclusions dudit diagnostic sont les suivantes :

« Installation non conforme, nécessitant des travaux obligatoires. Dans le cadre d'une vente, au plus tard dans un délai d'un an après la signature de l'acte de vente.

Travaux nécessaires pour la mise en conformité de l'installation et/ou recommandations pour améliorer le fonctionnement :

La mise en place d'un système d'assainissement complet répondant à la réglementation en vigueur est à prévoir. »

L'ACQUEREUR déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Il est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

L'acquéreur déclare renoncer à demander au vendeur de fournir un devis des travaux à effectuer.

Il déclare avoir été informé que le coût des travaux peut être très important eu égard au prix d'acquisition.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait faire la vidange de la fosse.
L'acquéreur déclare en être informé et en faire son affaire personnelle

Etat des risques

Un état des risques délivré par NOTA RISQUES, le 4 mars 2026, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

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

Celui-ci comporte 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.

Toutefois, il résulte de l'état des risques que le bien objet des présentes se situe dans une zone à risques d'inondations par remontées de nappes naturelles.

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 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.

Secteur d'information sur les sols

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

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

Recul du trait de côte

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

Obligations légales de débroussaillement (OLD)

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

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 d'aléa faible.
Une copie de la cartographie est annexée.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

PRECISIONS SUR LES EQUIPEMENTS

FIBRE OPTIQUE

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas raccordé à la fibre optique.

L'ACQUÉREUR est informé de l'existence d'un dispositif d'aide à la réalisation des travaux de raccordement, applicable dans certaines communes, permettant une prise en charge totale ou partielle des travaux réalisés jusqu'au 31 mai 2027, conformément aux dispositions des décrets n° 2025-674 du 18 juillet 2025 et n° 2025-949 du 8 septembre 2025.

DETECTEUR DE FUMEE

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé de détecteurs de fumée.

L'ACQUEREUR dûment informé, déclare en faire son affaire personnelle.

ALARME

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé de dispositif d'alarme.

VIDEOSURVEILLANCE

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un dispositif de vidéosurveillance filmant les espaces communs.

SYSTEME DE CHAUFFAGE

Le VENDEUR déclare que le système de chauffage est : chauffage au fuel.

L'ACQUEREUR déclare avoir été en mesure de constater l'existence du système de chauffage mais ne pas être en mesure de constater son bon fonctionnement.

Le vendeur déclare que la chaudière à fuel n'a pas fonctionnée depuis plusieurs années ; le bien vendu étant inoccupé depuis au moins trois ans.

L'acquéreur a dispensé le vendeur de fournir une facture d'entretien de la chaudière, il déclare en faire son affaire personnelle.

Le VENDEUR déclare que le BIEN est équipé d'une cheminée à foyer ouvert.

L'acquéreur a dispensé le vendeur de fournir une facture de ramonage de la cheminée, il déclare en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR atteste être également informé de l'obligation de ramonage des équipements de combustion par un professionnel agréé.

CHAUDIERE – CONTROLE – INFORMATION

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1er alinéa :

"*Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux.*"

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer au moins tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui dispose :

"*Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe*."

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle exigées pour l'exercice de certaines activités prévues à l'article L 121-1 du Code de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1er que :

"*L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :*

- vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;

- vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;

- vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;

- vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;

- vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un désembouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

CUVE A FUEL

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est équipé d'une cuve à fuel aérienne située sur le terrain vendu aux présentes,
- que la cuve n'a pas fonctionnée depuis plusieurs années,
- qu'il n'a apporté sur la cuve aucune modification de quelque nature que ce soit,
- que la cuve est conforme aux dispositions de l'arrêté du 1er juillet 2004 relatif au stockage des produits pétroliers.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de la présence de cette installation, de son usage actuel, et accepte de reprendre le BIEN en l'état.

Le VENDEUR n'est pas en mesure de remettre à l'ACQUEREUR le dossier complet comprenant :

- le certificat de conformité de l'installation,
- la documentation relative à cet équipement,
- le livret d'entretien.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la quantité de litres contenue dans celle-ci au jour de la signature de l'acte authentique, notamment quant aux proratas à régler le cas échéant entre eux.

Il est par ailleurs porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, que depuis le 1er juillet 2022, les équipements neufs installés pour le chauffage ou la production d'eau chaude dans les bâtiments d'habitation ou à usage professionnel, neufs ou existants, doivent respecter un plafond d'émission de gaz à effet de serre de 300 gCO2eq/KWh PCI.

L'installation d'équipements neufs fonctionnant au fioul dont la combustion dépasse de fait ce seuil d'émission de CO2, ou de tout appareil utilisant une autre source d'énergie et dont les performances ne le respecteraient pas, est de ce fait exclue.

Pourront être installés dans les bâtiments tous les nouveaux équipements utilisant les réseaux de chaleur, l'électricité, la biomasse, l'énergie solaire ou géothermique, le gaz, ou encore un biocombustible liquide, y compris le bio fioul, composé en partie d'huile de colza, à hauteur de 10 % ou 20 %, F10 ou F20, dès lors qu'ils respecteront le plafond d'émission de 300 gCO2eq/KWh PCI.

DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Il est ici précisé qu'est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du Préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il existe un puits sur la propriété vendue aux présentes et que ce puits n'a fait l'objet d'aucune déclaration en mairie à sa connaissance.

Le vendeur déclare ne pas avoir réalisé de contrôle sur la qualité de l'eau.

En conséquence, le vendeur ne garantit pas la potabilité de l'eau de ce puits.

Le vendeur déclare également qu'il n'existe aucune communication entre l'eau du puits et l'eau potable du réseau de distribution publique.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle.

FORAGE NON DOMESTIQUE - INFORMATION

Les parties sont informées du fait qu'elles doivent, conformément à la nomenclature des opérations soumises aux dispositions des articles L 241-1 à L 241-3 du Code de l'environnement, déclarer en préfecture les forages non domestiques à créer, avant le début des travaux. Une autorisation préfectorale est nécessaire si le forage est susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation et de porter atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Est assimilé à un usage non domestique de l'eau tout prélèvement supérieur à 1.000 m^3 d'eau par an. De même, cette autorisation est nécessaire si le forage se situe dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale déclarée d'utilité publique.

Si le forage a plus de 10 mètres de profondeur, une déclaration préalable doit avoir été effectuée auprès de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL). S'il a plus de 50 mètres, outre une étude d'impact faite par la DREAL, une autorisation au titre du Code de l'environnement et une déclaration au titre du Code minier sont nécessaires.

Sont réputés dispensés de toute formalité, les forages relevant d'une législation antérieure au 4 janvier 1992.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé de forage à usage non domestique dont le débit est supérieur à 1.000 m^3.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'acquéreur est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, l'acquéreur déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
    - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
    - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
    - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
    - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
    - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

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

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

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

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

Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales

Le **VENDEUR** précise que l'immeuble est situé à proximité d'une exploitation agricole.

L'article 1253 du Code civil dispose :

"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."

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation susvisée.

204-10- MISE EN ŒUVRE DES MESURES DE PROTECTION DE L'ACQUEREUR

204-10-1- FACULTE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR a souscrit, en vue de la réalisation de la présente vente, une promesse d'achat sous seing privé en date du 22 janvier 2026.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR reconnaît que la promesse d'achat lui a été notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont la première présentation a eu lieu le 28 janvier 2026 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de dix (10) jours.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation et que les conditions de la vente sont conformes à celles de l'avant-contrat.

La copie de la notification, ainsi que l'avis de réception sont demeurés ci-annexés.

205 – CONDITIONS SPECIALES DE RETROCESSION PAR LA SAFER EN CAS DE SUBSTITUTION

La SAFER déclare que la présente cession a lieu sous diverses charges et conditions générales figurant au cahier des charges accepté par l'ACQUEREUR aux termes des présentes, et sous les conditions complémentaires suivantes.

205-1 DECES DE L'ACQUEREUR

En cas de décès de l'acquéreur personne physique ou en cas de liquidation de la société personne morale, en cours de délai relatif aux engagements pris, les héritiers ou ayants droit restent redevables des mêmes charges et obligations imposées à l'acquéreur par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

Dans l'hypothèse où les héritiers ou ayants droit auraient la volonté de ne pas poursuivre personnellement la mise en valeur du bien, toute décision concernant la propriété et la jouissance dudit bien devra recueillir l'agrément préalable de la SAFER.

205-2 DEMANDES DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu aux présentes, « l'acquéreur » ou ses ayants cause désire obtenir une dérogation aux obligations particulières prévues à cet article, il devra adresser à « la SAFER » une lettre recommandée avec accusé de réception, sollicitant l'autorisation nécessaire et précisant la nature de l'opération envisagée, ses conditions, charges et modalités, la désignation du bien en cause, l'identité, l'adresse et la situation de famille et professionnelle du co-contractant pressenti. Cette lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, « la SAFER » sera réputée donner son agrément.

En cas d'agrément donné par « la SAFER », le cessionnaire sera tenu de remplir toutes les charges imposées à « l'acquéreur » par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

205-3 SANCTIONS EN CAS DE NON RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non-respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

205-3-1 – CONSTAT DE MANQUEMENT – MISE EN DEMEURE

Pendant la durée d'application du cahier des charges, « l'acquéreur » est tenu de respecter les engagements souscrits au paragraphe 205-3. Tout manquement à l'un des engagements souscrit relevé par la SAFER sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à « l'acquéreur ».

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER mettra en application la sanction contractuellement convenue suivante : le délaissement instauré par l'article L 141.1 III du code rural et défini aux paragraphes 205-6-2 et suivants.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. « L'acquéreur » s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

205-3-2 PROCEDURE DE DELAISSEMENT

A défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la SAFER, par lettre recommandée avec accusé de réception conformément aux paragraphes 205-6-1 du présent acte, s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instauré par l'article L 141-1 III du code rural.

205-3-3 DETERMINATION DE L'INDEMNITE

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER à « l'acquéreur » comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

⇨ prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,

⇨ augmenté des impenses utiles faites par « l'acquéreur » à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,

⇨ et diminué, à savoir :

-de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, « l'acquéreur » ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,

-de tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,

-des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place de « l'acquéreur » ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite à la SAFER à « l'acquéreur » ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du code rural, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

206 - CONTROLE DES STRUCTURES

Il résulte des dispositions de l'article L.331-2 III du Code rural et de la pêche maritime que « Lorsque la mise en valeur de biens agricoles par le candidat auquel la société d'aménagement foncier et d'établissement rural entend les rétrocéder est soumise à autorisation d'exploiter en application du I, l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu de cette autorisation. […]

S'il estime que, compte tenu des autres candidatures à la rétrocession ou à la mise en valeur des biens et des motifs de refus prévus à l'article L. 331-3-1, le candidat à la rétrocession ne doit pas être autorisé à exploiter les biens qu'il envisage d'acquérir, le commissaire du Gouvernement en fait expressément mention dans son avis. Cette mention tient lieu de refus de l'autorisation d'exploiter mentionnée à l'article L. 331-2. »

Les parties déclarent que le Commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture ne s'est pas opposé à la présente rétrocession.

207 – Communication – Information des tiers

Pendant une durée de 24 mois à compter du jour de la présente vente, la SAFER de Normandie restera associée aux messages grand public, autres que ceux concernant l'activité propre de l'acquéreur et ayant un lien avec l'acquisition des terrains objets du présent acte et qui pourront être diffusés par le cessionnaire ou ses ayants droit.

Une concertation préalable à toute campagne de communication aura lieu entre l'acquéreur et/ou les gérants de l'activité de l'acquéreur et la SAFER de Normandie afin d'ajuster leurs messages et les rendre compatibles entre eux.

La Safer comme l'acquéreur se concerteront avant toute initiative de communication sous quelque support ou moyen de communication, dans un délai préalable suffisant.

300- ELEMENTS GENERAUX

Ce chapitre contient les parties suivantes:

301 - SOLIDARITE
302 - ELECTION DE DOMICILE
303 - CONDITIONS GENERALES
304 - PUBLICITE FONCIERE
305 - DECLARATIONS GENERALES - TITRES
306 - POUVOIRS
307 - AFFIRMATION ET ATTESTATION
308 - CERTIFICATION D'IDENTITE
309 - ANNEXES
310 - CLOTURE DE L'ACTE

301- SOLIDARITE

Il est stipulé que toutes les obligations pouvant résulter pour l'**ACQUEREUR**, du présent contrat, notamment en matière de paiement du prix, engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

302- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :
La **SAFER**, en ses bureaux, à son siège administratif,
L'**ACQUEREUR**, en l'office notarial du notaire soussigné,
Le **VENDEUR**, également en l'office notarial du notaire soussigné.

303- CONDITIONS GENERALES

L'**ACQUEREUR** devra :

- Prendre le **BIEN** dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes ses aisances et dépendances, tous droits et tous immeubles par destination pouvant y être rattachés, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit, et notamment pour raison de mitoyenneté, communauté, mauvais état du sol, et, s'il en existe, des constructions, vices même cachés, erreurs dans la désignation ou dans la superficie indiquée, la différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

- Souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, sans aucun recours possible contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

- Acquitter à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes foncières et charges de toute nature grevant ou pouvant grever le **BIEN**.

  L'acquéreur a versé ce jour par la comptabilité de l'office notarial le prorata de taxes foncières pour l'année en cours, calculé sur la base du dernier avis d'imposition au titre de la taxe foncière, du jour de la signature du présent acte au 31 décembre. Les parties déclarent que ce montant est définitif et forfaitaire.

- Faire son affaire personnelle, s'il y a lieu, de tous abonnements et traités qui pourraient exister pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité et faire opérer les mutations à son nom dans le plus bref délai.

- S'assurer à son gré et à ses frais et maintenir constamment assuré les biens vendus, tant que dureront les engagements pris envers le **VENDEUR**. Le **VENDEUR**, quant à lui, résilie à ses frais les polices en cours à compter de ce jour.

- Dans le cas où le **BIEN** serait loué ou occupé, faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**, de la situation énoncée au paragraphe propriété jouissance.

- Enfin, payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

304- PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement de la formalité fusionnée, une copie authentique de l'acte sera publiée par les soins du notaire soussigné, à tout service de la publicité foncière compétent, où seront en outre requis tous états utiles. Si, à l'occasion de ces formalités, il se révèle des inscriptions grevant le **BIEN**, le **VENDEUR** sera tenu d'en

rapporter mainlevée et radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu ci-dessus.

305- DECLARATIONS GENERALES - TITRES

DECLARATIONS GENERALES

Le **VENDEUR** déclare :

- En ce qui concerne la conclusion des présentes :

  Qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à cette conclusion, par suite de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire, action en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de ses biens, ou pour tout autre motif.

- En ce qui concerne les servitudes :

  Qu'il n'existe à sa connaissance sur le bien vendu aucune servitude autre que celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi, et que celles éventuellement relatées ci-dessus à la rubrique

- En ce qui concerne la situation hypothécaire :

  Qu'elle est bien conforme aux indications données ci-dessus au paragraphe "SITUATION HYPOTHECAIRE".

TITRES

Le **VENDEUR** ne sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété, mais l'**ACQUÉREUR** est subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, si bon lui semble et à ses frais, tous extraits et expéditions d'actes qu'il appartiendra.

306- POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout 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.

307- AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

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

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

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.

308- 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.

309- FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

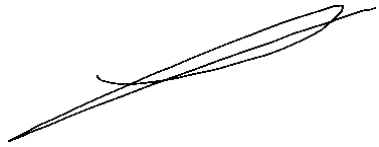
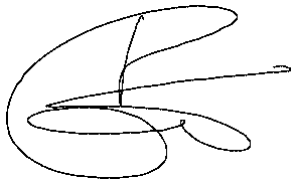
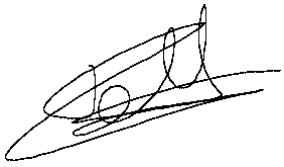
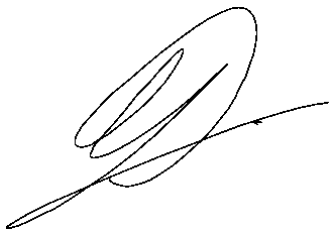
310- CLOTURE DE L'ACTE

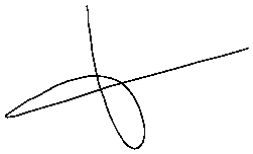
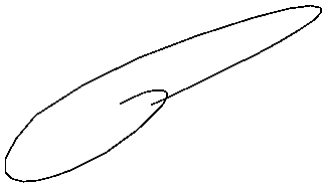
DONT ACTE sans renvoi

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. CARPENTIER Franck a signé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET le 09 mars 2026	
Mme CARPENTIER Marie-Ange a signé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET le 09 mars 2026	
Mme GOBE Nathalie a signé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET le 09 mars 2026	
Mme POTTIER Geneviève a signé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET le 09 mars 2026	
M. POTTIER Emmanuel a signé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET le 09 mars 2026	

Mme GAZENGEL Mélanie agissant en qualité de représentant a signé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET le 09 mars 2026	
Mme HEROT Gaëlle agissant en qualité de représentant a signé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET le 09 mars 2026	
et le notaire Me GUERIN FLORENCE a signé à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ~~LE NEUF MARS~~	

Maître Patrice BIGET
Maître Frédéric NOWAKOWSKI
Maître Charlotte ANTOINE
Commissaires de Justices Associés
Anciennement Commissaires-Priseurs Judiciaires

537-26

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF
DES ACTIFS DÉPENDANTS DE LA PROCÉDURE DE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

GAEC DE LA RENAISSANCE

61350 ST FRAIMBAULT

Dressé le 2 novembre 2026 au **1 CHEMIN DU VILLAGE BEAUDET**

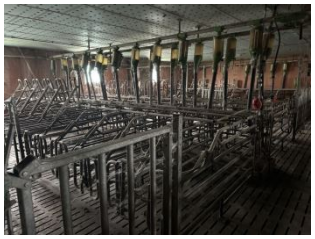
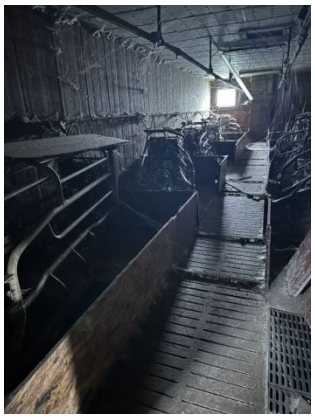
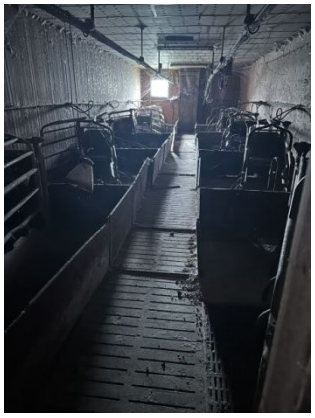
Jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ARGENTAN

Mandataire judiciaire: Maître BASSE CHRISTOPHE

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
1.	1 pulvérisateur traîné BLANCHARD ATLANTIQUE BL59, n° BL59MD, 3010058, 2700 litres, rampes pliables, année 2003    	6 000	
2.	3 kornadis, 1 petit kornadis 	400	
3.	3 barrières 	200	
4.	7 niches à veaux, 1 petite niche à veau 	1 000	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
5.	1 bétaillère BRUNEAU SRB 5390, 1 essieu, parois pleines en partie basse   	4 000	
6.	1 petite tonne à eau 	100	
7.	1 distributeur anti limace DELIMBE 	100	
8.	1 citerne à fuel avec volucompteur 	200	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
9.	4 silos agricoles ROUSEAU de différentes capacités     	2 000	
10.	1 nettoyeur haute pression  	200	
11.	1 réfrigérateur-congélateur	MEMOIRE	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
12.	Aménagement pour élevage porcin comprenant environ 82 logettes armature en galva, logettes maternité et divers, alimentation eau        	4 000	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
13.	1 masse 900 kg  	2 000	
14.	1 brouette 	40	
15.	1 godet hydraulique à griffes QUICKE SILO EURO, mod GRABE, type 198, année 1995, mauvais état  	600	
16.	1 faucheuse KRONE, mod EASY CUT R320, n° 936666, année 2016   	5 000	

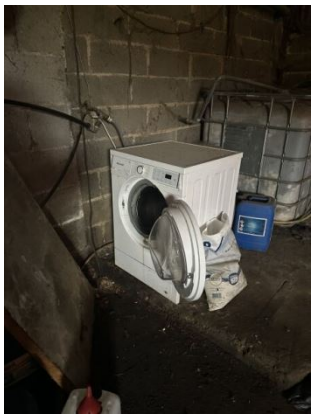
MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
17.	1 tonne à lisier PICHON TCI 11350, n° 46414, année 2001    	8 000	
18.	2 silos à engrais 	100	
19.	1 masse 	MEMOIRE	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
20.	1 régénérateur de prairie ZAGRODA   	1 000	
21.	1 godet à lame 	600	
22.	1 godet à lisier 	600	
23.	1 barrière	100	
24.	1 auge à niveau constant 	100	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
25.	1 charrue portée KUHN MULTI PASTER 121, n° 5820, année 2005   	7 000	
26.	1 semoir en ligne conventionnel SULKY MASTER 3, 3 mètres  	3 000	
27.	2 brosses manuelles 	100	
28.	12 kornadis 7 places	1 000	
29.	6 barrières, 1 portillon, 1 barre au garrot 	1 400	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
30.	1 stabule 2 x 5 postes, décrochage automatique 	3 000	
31.	1 remorque agricole ALEIN BRIGANT, mod BMI 14, 2 essieux, rehausses, portes hydraulique arrières, année 2007?  	12 000	
32.	1 bol mélangeur TATOMA MV-12, type MV 12, du 19/06/2018, immatriculé EY-393-GX   	20 000	
33.	1 repousse fourrage LELY JUNO 100 	100	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
34.	4 barrières 	800	
35.	1 pique balles ORIGINAL IMPLEMENTS	400	
36.	1 andaineur KRONE SWADRO 46, n° 1024302, année 2020  	6 000	
37.	1 auge à niveau constant 	200	
38.	1 faneuse repliable KRONE, 6 soleils  	10 000	
39.	1 cabine de chantier	MEMOIRE	
40.	5 barres au garrot 	400	

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
41.	2 cuves 	MEMOIRE	
42.	1 lave-linge BRANDT 	MEMOIRE	
43.	1 pompe à vide WESTFALIA RPS 1200 	200	

DANS UN AUTRE BATIMENT

44.	10 barrières, 3 kornadis 	1 200	

45.	3 auges (très ancien modèle) 	MEMOIRE	
46.	1 herse rotative RABE, mod CORVUS PKE 3011, n° 136440, année 2015, rouleau  	4 000	
47.	1 vibroculteur  	1 000	
48.	1 déchaumeur GREGOIRE, DISCOMIX 3M, n° N140483, année 2016, rouleau  	7 000	
49.	1 semoir MONOSEM 4 rangs  	1 000	
50.	1 surpresseur	200	

51.	1 bétaillère 1 essieu 	600	
52.	1 distributeur d'engrais KUHN AXIS 30-1, année 2008  	2 000	
53.	1 petite remorque 1 essieu 	100	
TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE		**119 040**	

VEHICULES EN PROPRIETE	**Exploitation**	

VEHICULES EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
59.	TRA JOHN DEERE 6110M Immatriculation : **GK-853-FB** Carrosserie : AGRICOLE 1ère mise en circulation : 26/10/2022 N° de série : 1L06110MCNK149926 Genre : TRA Puissance : 18 cv - GO Observations : PM PRO, CABINE, CLIM, 4x4, CHARGEUR JOHN DEERE, relevage arrière, 2377 heures    	85 000	
60.	1 remorque SCM JEANTIL BR 18-24,17T2, benne, type 155265?, du 14/09/2017, immatriculée EQ-241-LX, rehausses  	25 000	

VEHICULES EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
61.	TRA JOHN DEERE 6150R Immatriculation : **CR-070-HZ** Carrosserie : AGRICOLE 1ère mise en circulation : 01/03/2013 N° de série : 1L06150RTCK745533 Genre : TRA Puissance : 27 cv - GO Observations : Relevage avant et arrière, 4x4, sortie hydraulique avant, 4223 heures  	55 000	
62.	TRA JOHN DEERE 6105 R Immatriculation : **DL-171-CP** Carrosserie : AGRICOLE 1ère mise en circulation : 21/10/2014 N° de série : 1L06105RTEK787957 Genre : TRA Puissance : 18 cv - GO Observations : 4X4, relevage avant, cabone, 7591 heures, 3 pneus crevés 	40 000	
TOTAL VEHICULES EN PROPRIETE		**205 000**	

STOCK EN PROPRIETE	Exploitation	

STOCK EN PROPRIETE		Exploitation	
63.	Environ 60 tonnes de paille (sous réserve de pesage)   	6 000	
66.	Environ 20 tonnes de foin (sous réserve de pesage)	2 000	
64.	Environ 500 litres de fuel (sous réserve de vérification)	MEMOIRE	
65.	Environ 30 tonnes de grains de blé (sous réserve de pesage)	6 000	
67.	1 stock d'engrais et divers KROKUS, 1 bidon de BASF 300, 2 sacs de YARA BELANEXTRA 33.5    	300	
TOTAL STOCK EN PROPRIETE		**14 300**	

TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION	**338 340**	

RECAPITULATIF

	Exploitation	
MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE	**119 040**	
VEHICULES EN PROPRIETE	**205 000**	
STOCK EN PROPRIETE	**14 300**	
TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION	**338 340**	

Fait et dressé par Nous, Maître Frédéric NOWAKOWSKI,
Commissaire de Justice
à ST FRAIMBAULT
Le 2 novembre 2026.

, le 13 novembre 2026

F NOWAKOWSKI