

100815002

JM/MF/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DIX NEUF JANVIER**

A MONTIGNAC CHARENTE (Charente), au siège de l'office notarial ci-après désigné,

Maître Julien MILAN, Notaire associé de la Société dénommée "Carole VALADE-MILAN – Julien MILAN, Notaires associés d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'un Office Notarial" à MONTIGNAC CHARENTE (Charente), 7 avenue Marguerite de Valois, soussigné,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **DE LA MAISONNETTE**, Groupement Foncier Agricole, au capital de 45.414,55 €, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 34 avenue du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 391994647 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME.

- ACQUEREUR -

La Commune d'**AUSSAC-VADALLE**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Charente (16), dont l'adresse est à AUSSAC-VADALLE (16560), 61 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 211600242.

QUOTITES VENDUES

Le Groupement Foncier Agricole DE LA MAISONNETTE vend la pleine propriété du BIEN.

QUOTITES ACQUISES

La Commune d'AUSSAC-VADALLE acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée DE LA MAISONNETTE est représentée à l'acte par Madame Coralie CALLOT, clerc de notaire, demeurant professionnellement en cette qualité à MONTIGNAC-CHARENTE (16330), 7 Avenue Marguerite de Valois, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Paul-François COSSA, gérant et associé du Groupement Foncier Agricole, aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à PARIS (75016), du 17 janvier 2024, dont une copie est annexée. Monsieur Paul-François COSSA ayant lui-même agit conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale des associés dudit groupement foncier, dont une copie du procès-verbal en date du 17 janvier 2024 est annexée aux présentes.

- La Commune d'AUSSAC-VADALLE est représentée à l'acte par Monsieur Gérard LIOT, maire de ladite commune et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2023, ci-après plus amplement visée et dont une copie est demeurée ci-annexée.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

Concernant le GFA DE LA MAISONNETTE

- **Extrait K bis.**
- **Certificat de non faillite.**

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

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en

date du 28 février 2023 télétransmise à la Préfecture de la Charente (16) le 2 mars 2023, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A AUSSAC-VADALLE (CHARENTE) 16560, Lieudit Fraiche Bise.

Une parcelle constituant une voie d'accès.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	1491	FRAICHE BISE	00 ha 07 a 82 ca

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'un plan de Géoportail sont annexés.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section E numéro 1030 lieudit Fraiche Bise pour une contenance de trente-six ares soixante centiares (00ha 36a 60ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section E numéro 1491 figurant en teinte verte au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section E numéro 1490 lieudit Fraiche Bise pour une contenance de vingt-huit ares soixante-dix-huit centiares (00ha 28a 78ca), figurant en teinte orange au plan annexé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur FEDER géomètre expert à RUELLE-SUR-TOUVRE (16600), le 5 mai 2023 sous le numéro 339J.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la Rue de Fraiche Bise.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître Jean-François SELAUDOUX notaire à PARIS le 20 décembre 1993, publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 2 le 14 décembre 1994, volume 1994P, numéro 4986.

Il est précisé que le service de la publicité foncière d'ANGOULEME 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui d'ANGOULEME 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur Gérard LIOT maire de la commune d'AUSSAC-VADALLE (Charente), qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

FORMALITE FUSIONNEE

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Apport en société suivant acte reçu par Maître SELAUDOUX, notaire à PARIS le 20 décembre 1993 pour une valeur de quarante-huit mille neuf cents francs (48 900,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 2, le 14 décembre 1994 volume 1994P, numéro 4986.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : PARIS 16EME ARRONDISSEMENT : 12 Rue George Sand – 75796 PARIS CEDEX 16,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Madame Marie-France COSSA, titulaire de 1 part sociale numérotée 2979.
- Monsieur Pierre GUILLIEN, titulaire de 1 part sociale numérotée 2061.

- Madame Anne GUILLIEN, titulaire de 745 parts sociales numérotées de 603 à 918 et de 2062 à 2490.
- Madame Béatrice COSSA, titulaire de 622 parts sociales numérotées de 919 à 1540.
- Monsieur Paul-François COSSA, titulaire de 622 parts sociales numérotées de 1541 à 1918 et de 2735 à 2978.
- Madame Florence GUILLIEN, titulaire de 744 parts sociales numérotées de 1 à 602 et de 1919 à 2060.
- L'indivision BERNARD, savoir Mesdames Hélène et Sophie DORIN et Messieurs Philippe et Alban DORIN, titulaire de 244 parts sociales numérotées de 2491 à 2734.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du **BIEN** cédé sont détenues en pleine propriété par le **VENDEUR**.

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

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

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Madame Marie-France DORIN demeure à PARIS 16EME ARRONDISSEMENT, 51 boulevard de Beauséjour, PARIS (75016) et dépend du centre des finances publiques de PARIS 16EME ARRONDISSEMENT : 12 Rue George Sand – 75796 PARIS CEDEX 16.

- Monsieur Pierre GUILLIEN demeure à AUSSAC-VADALLE (16560), 10 Rue de la Fontaine et dépend du centre des finances publiques d'ANGOULEME : 1, Rue de la Combe CS 72513 Soyaux – 16025 ANGOULEME CEDEX.

- Madame Anne GUILLIEN demeure à PARIS 20EME ARRONDISSEMENT, 72 Rue des Orteaux et dépend du centre des finances publiques de PARIS 20EME ARRONDISSEMENT : 6, Rue Paganini – 75972 PARIS CEDEX 20.

- Madame Béatrice COSSA, demeure à PARIS 16EME ARRONDISSEMENT, 51 boulevard de Beauséjour, PARIS (75016) et dépend du centre des finances publiques de PARIS 16EME ARRONDISSEMENT : 12 Rue George Sand – 75796 PARIS CEDEX 16.

- Monsieur Paul-François COSSA demeure à PARIS 16EME ARRONDISSEMENT, 34 avenue du Président Kennedy, PARIS (75016) et dépend du centre des finances publiques de PARIS 16EME ARRONDISSEMENT : 12 Rue George Sand – 75796 PARIS CEDEX 16.

- Madame Florence GUILLIEN demeure à ROUEN (76000), 15 Rue de la Tour du Beurre et dépend du centre des finances publiques de ROUEN : 38 cours Clémenceau - 76037 ROUDEN CEDEX 1.

- Madame Hélène DORIN demeure à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) et dépend du centre des finances publiques de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE : 22 boulevard de la Paix – 78106 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX.

- Madame Sophie DORIN demeure à CHATOU (78400), 21 Rue des Champs Roger et dépend du centre des finances publiques de HOUILLES : 4, Rue du Docteur-Zamenhof CS 70501 – 78805 HOUILLES CEDEX.

- Monsieur Philippe DORIN demeure au LUXEMBOURG, 26 Rue des Eglantiers Luxembourg et dépend du centre des finances publiques de NOIXY-LE-GRAND : 10 Rue du Centre TSA10010 - 93465 NOIXY-LE-GRAND CEDEX.

- Monsieur Alban DORIN demeure à PARIS 15EME ARRONDISSEMENT, 129 Rue de Vaugirard et dépend du centre des finances publiques de PARIS 15EME ARRONDISSEMENT : 13 Rue du Général-Beuret – 75712 PARIS CEDEX 15.

DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

IMPOT SUR LA MUTATION

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération.

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 1 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du 17 janvier 2023, 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.

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

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

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

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

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le VENDEUR conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

ASSURANCE

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Fiche détaillée de Géoportail-Urbanisme

Est annexée aux présentes la fiche détaillée de la parcelle présentement vendue issue du site « Géoportail-Urbanisme ».

Il en résulte que la parcelle est classée Uc (Secteur correspondant aux extensions urbaines principalement sous forme d’opérations d’aménagement d’ensembles caractéristiques pavillonnaires).

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain de la Communauté de Communes CŒUR DE CHARENTE.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 11 décembre 2023.

Par lettre en date du 11 décembre 2023 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

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

Radon

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

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

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

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

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Télécommunications-information

Dans le domaine des télécommunications, une zone "blanche" désigne un secteur qui n'est pas couvert par un certain type de réseau pour internet et la téléphonie mobile. Une zone "grise" est un secteur mal couvert.

En l'espèce, le site de l'autorité de régulation des communications électroniques et des postes consulté en vue des présentes indique, dans sa dernière mise à jour, la couverture du département. Ce document est annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré par NOTA RISQUES le 28 novembre 2023 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.

Plan de prévention des risques naturels

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

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité modérée (3).

Radon

L'immeuble n'est pas 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 créés 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.

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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (InfoSols).

- 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.
- La base de données relative aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (Géoportail de l'urbanisme).
- La cartographie des projets éoliens en Charente arrêtés au 1^{er} janvier 2023.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** présentement vendu appartient au Groupement Foncier Agricole dénommé DE LA MAISONNETTE, au moyen de l'apport réalisé par les Consorts DORIN, suivant acte reçu par Maître Jean-François SELAUDOUX, Notaire à PARIS 1^{ER} ARRONDISSEMENT, le 20 décembre 1993, sous condition suspensive, ladite condition suspensive s'étant réalisée le 3 octobre 1994.

Une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques d'ANGOULEME, le 14 décembre 1994, volume 1994P, numéro 4986.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

MEDIATION

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse de son siège social.

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

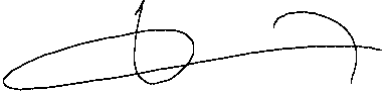
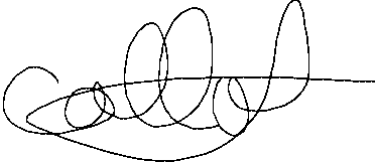
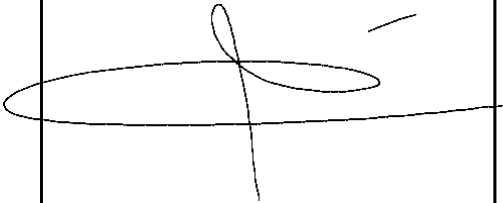
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

<p>M. LIOT Gérard agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à MONTIGNAC-CHAREN TE le 19 janvier 2024</p>	
<p>Mme CALLOT Coralie agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à MONTIGNAC-CHAREN TE le 19 janvier 2024</p>	
<p>et le notaire Me MILAN JULIEN a signé</p> <p>à MONTIGNAC-CHARENTE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE DIX NEUF JANVIER</p>	

100815004
JM/MF/

PROCURATION POUR VENDRE

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Paul-François Gérard Jean Bernard Robert **COSSA**, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) 34 avenue du Président Kennedy.
Né à PARIS (75), le 25 octobre 1979.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Agissant en qualité de gérant du Groupement Foncier Agricole dénommé DE LA MAISONNETTE, et conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale dudit GFA, en date du 17 janvier 2024.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :
Tout clerc ou collaborateur de l'Etude de Maître Julien MILAN, Notaire à MONTIGNAC-CHARENTE (16330), 7 Avenue Marguerite de Valois.

A qui il donne pouvoir à l'effet de **vendre le BIEN ci-après désigné :**

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A AUSSAC-VADALLE (CHARENTE) 16560, Lieudit Fraiche Bise.

Une parcelle constituant une voie d'accès.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	1491	FRAICHE BISE	00 ha 07 a 82 ca

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

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section E numéro 1030 lieudit Fraiche Bise pour une contenance de trente-six ares soixante centiares (00ha 36a 60ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

1. La parcelle vendue cadastrée section E numéro 1491 ci-dessus désignée.
2. Le **VENDEUR** conserve la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section E numéro 1490 lieudit Fraiche Bise pour une contenance de vingt-huit ares soixante-dix-huit centiares (00ha 28a 78ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur FEDER géomètre expert à RUELLE-SUR-TOUVRE (16600), le 5 mai 2023 sous le numéro 339J.

ATC

PROPRIETE JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

PRIX

La vente sera conclue moyennant le prix de **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

CONDITIONS GENERALES

Le mandataire a les missions suivantes :

Etablir la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.

Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.

Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

Déclarer pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

Présenter et justifier tous les diagnostics, rapports immobiliers, certificats et autre pour parvenir à la vente conformément à la législation en vigueur.

Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile de contracter.

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.

- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.

- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le constituant indique ne pas agir en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le constituant garantit l'acquéreur contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le constituant déclare :

RFC

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Le constituant déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement. Il donne tout pouvoir au notaire de prélever sur le prix de vente le montant en principal, intérêts et accessoires permettant de s'acquitter des créances ainsi révélées ainsi que les frais nécessaires à l'établissement de l'acte de mainlevée hypothécaire.

SERVITUDES

L'acquéreur profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le constituant déclare :

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

ETAT DU BIEN

L'acquéreur prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le constituant s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il n'aura aucun recours contre le constituant pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

PFC

- si le constituant a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf s'il l'acquéreur a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'acquéreur, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du constituant.

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

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

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

CONTENANCE

Le constituant ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'acquéreur sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le constituant et l'acquéreur en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation authentique.

Compte tenu du faible montant à répartir, le constituant entend dès à présent se dispenser de cette répartition, conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

ASSURANCE

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

Le constituant déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Le constituant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Il reconnaît avoir été informé 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.

PFC

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par le constituant au notaire lui seront restitués, s'il en fait la demande expresse dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte de vente.

A défaut, le constituant autorise l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion de l'acte de vente, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles les parties ont entendu donner le caractère d'authenticité.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le mandant autorise le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Le constituant atteste être instruit de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation de l'opération pour laquelle ce pouvoir est donné, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à sa perfection, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties à un acte un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le constituant déclare avoir donné l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat et dont l'importance pourrait être déterminante du consentement de son cocontractant.

Il reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de son cocontractant.

PLURI REPRÉSENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, 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 d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts 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.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

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

PFC

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, le constituant donne tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial du notaire instrumentaire ou participant à l'acte définitif de vente, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs, pour mettre cet acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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

PFC

directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

FAIT A... <u>PARIS</u>
LE... <u>17/11/2024</u>
SIGNATURE + MENTION « <i>BON POUR POUVOIR</i> »
<i>Bon pour pouvoir</i>
<i>Pavese</i>

GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE LA MAISONNETTE

PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le DIX-SEPT JANVIER

A 19 HEURES

Au siège social de la société ci-après nommée.

La Société dénommée **DE LA MAISONNETTE**, GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE, au capital de 45.414,55 €, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 34 avenue du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 391994647 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME.

Les documents suivants ont été adressés aux membres de la société, savoir :

- le rapport sur le but de l'opération envisagée et de ses modalités financières ;
- le texte de la résolution proposée.

Puis, le président déclare que ces pièces ont été mises à la disposition des membres de la société plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser pendant ce délai, toutes questions, ce dont l'assemblée lui donne acte.

L'assemblée est présidée par Monsieur Paul-François COSSA, agissant en qualité de gérant du Groupement Foncier Agricole.

Lecture est donnée de l'ordre du jour.

Le président d'assemblée constate que :

Sont présents tous les associés du GFA.

Le quorum est par suite atteint.

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

ORDRE DU JOUR

VENDRE moyennant le prix de **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)** payable comptant et aux charges et conditions ordinaires suivantes, le bien ci-après désigné.

Et par là-même accepter de signer :

-L'acte de vente à recevoir par Maître Julien MILAN notaire à MONTIGNAC-CHARENTE (16330).

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A AUSSAC-VADALLE (CHARENTE) 16560, Lieudit Fraiche Bise.

Une parcelle constituant une voie d'accès.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	1491	FRAICHE BISE	00 ha 07 a 82 ca

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section E numéro 1030 lieudit Fraiche Bise pour une contenance de trente-six ares soixante centiares (00ha 36a 60ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section E numéro 1491 ci-dessus désignée.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section E numéro 1490 lieudit Fraiche Bise pour une contenance de vingt-huit ares soixante-dix-huit centiares (00ha 28a 78ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur FEDER géomètre expert à RUELLE-SUR-TOUVRE (16600), le 5 mai 2023 sous le numéro 339J.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'OPÉRATION

Recevoir le prix.

Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec tous ses éléments.

Veiller :

- à ce que toutes les prescriptions légales relatives au bien dont il s'agit soient respectées de manière que la société ne puisse être ni recherchée ni poursuivie à leur sujet. (Selon la nature du bien mesurage - contenance - diagnostics termites, amiante, saturnisme, gaz, électricité...);
- à ce qu'aucune servitude ou prescription ne vienne soit diminuer la valeur dudit bien soit créer des charges financières à l'endroit du constituant non prévues aux présentes.

DISCUSSION

La discussion est ensuite ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le président met aux voix la résolution à l'ordre du jour.

RESOLUTION

Cette résolution est mise aux voix

La résolution est adoptée.

POUVOIRS

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à Monsieur Paul-François COSSA, avec faculté de substitution, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la résolution prise, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 20 heures.

FORMALITÉS

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président de séance et le cas échéant, par le secrétaire de séance, par le ou les représentants légaux de la société ainsi que par les membres présents. L'acte sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Pour copie certifiée conforme



**délibération :
D_2023_2_6**

L' an deux mille vingt trois, le mardi 28 février à 18 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire Mairie, sous la présidence de Monsieur LIOT Gérard, Le Maire.

Nombre de conseillers en
exercice : 13

Date de convocation du : 23 Février 2023

Présents : 11

Présents : Monsieur LIOT Gérard, Madame COUSSAUD Béatrice, Monsieur CHAMBRE Damien, Madame AUPY Jocelyne, Madame BIZE Aurélie, Madame KERJEAN Madeleine, Monsieur LAMACHE Christophe, Monsieur LEDIRAISON Guillaume, Monsieur LEGRAND Xavier, Monsieur LEHEMBRE Pierre-Yves, Madame LIOT Régine

Votants : 11

**Objet : Acquisition d'une
parcelle pour la création
d'une voie de circulation****Absent(s) :**

Excusé(s) : Madame DUPUY Marine, Monsieur VIGIER Valérian

Secrétaire de Séance : Monsieur Damien CHAMBRE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le GFA de la Maisonnnette, a validé la cession d'une parcelle de 860 m2 environ, représentant une voie d'accès de 6 mètres de large minimum, à détacher de la parcelle E 1030. Ce détachement va permettre la création d'une voie douce pour relier la rue de Fraïche Bise à la parcelle communale E 1021 prolongée jusqu'à la parcelle E 1334 et ainsi constituer l'assiette nécessaire à la voie de circulation prévue dans l'OAP « de la Plaine » inscrite au PLUI de Cœur de Charente. Le prix de cession a été fixé à 1 000,00 €. Les frais d'acquisition et de géomètre sont à la charge de la commune.

Le conseil après en avoir délibéré accepte à l'unanimité la proposition du maire et l'autorise à signer tous les documents nécessaires.

Pour : 11 Contre : 0 Abstention : 0

En application de l'article L.2131-1 du Code Général des collectivités Territoriales, la présente délibération est exécutoire de plein droit à dater de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.
En application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, cette libération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans les deux mois qui suivent sa publication "ou affichage" ou sa transmission au représentant de l'Etat.

Emis le 28/02/2023, transmis en sous-préfecture et rendu exécutoire selon date de l'accusé de dématérialisation.

Fait et délibéré les mêmes
ans, mois et jours que ci-
dessus.

Au registre sur les
signatures pour copies
conformes,
Le Maire,
Gérard Liot



Département :
CHARENTE

Commune :
AUSSAC-VADALLE

Section : E
Feuille : 000 E 07

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 28/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

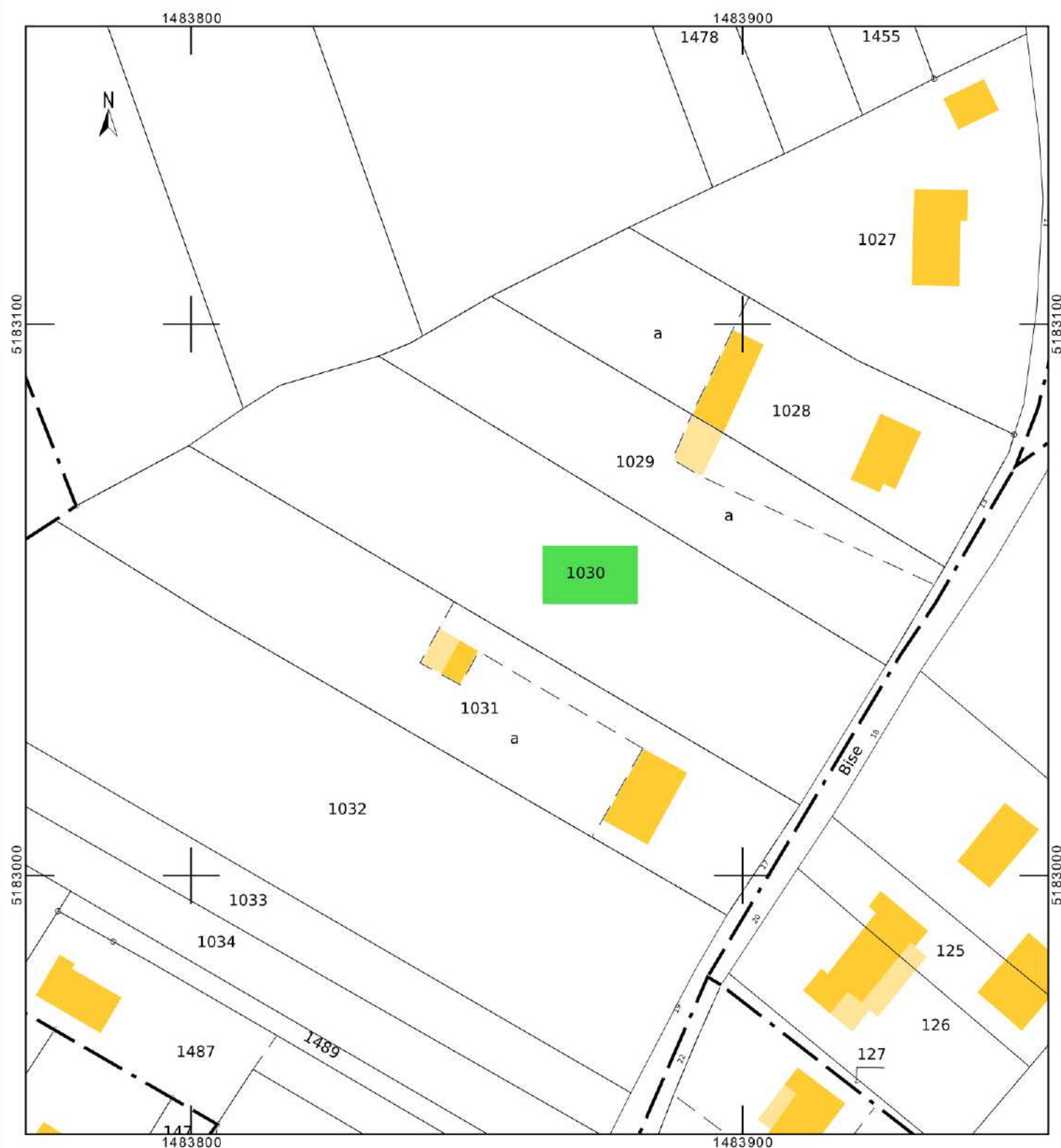
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe 16025
16025 ANGOULEME CEDEX
tél. 0545975700 -fax 0545975861
ptgc.charente@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



RECHERCHE AVANCÉE



Parcelles cadastrales

OK

16560 Aussac-Vadalle

000,001 ...

e

1030

OK

160240000E1030 Aussac-Vadalle

1



Échelle 1 : 864

0 20 m



Commune :
AUSSAC-VADALLE (024)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 339J
Document vérifié et numéroté le 30/11/2023
APTGC ANGOULEME
Par Didier COMBES
Géomètre Principal Cadastre
Signé

PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe
CS 72513 SOYAUX
16025 ANGOULEME CEDEX
Téléphone : 0545975700
Fax : 0545975861
ptgc.charente@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

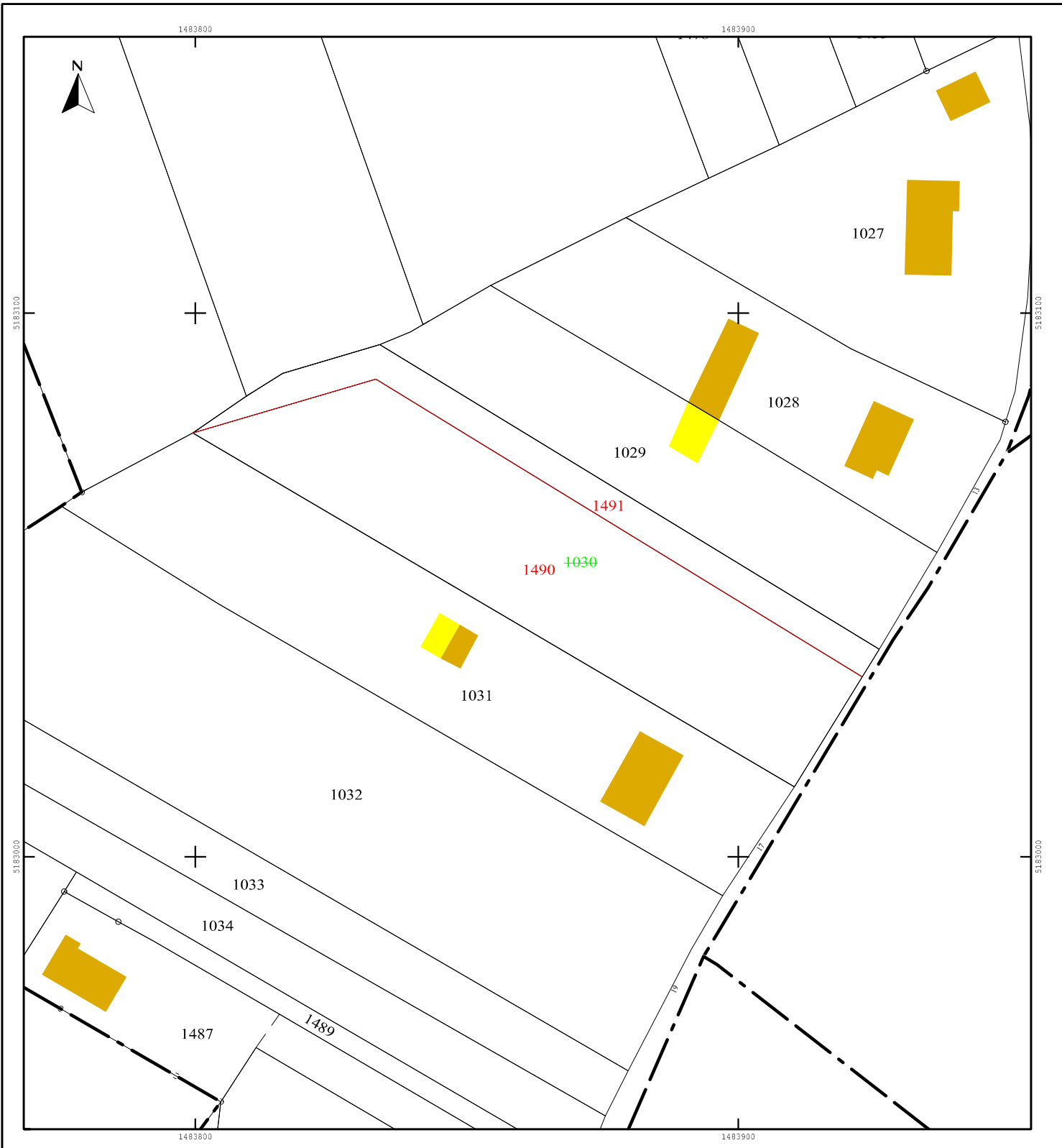
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.
A , le

(1) Rayer les mentions inutiles. 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) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Section : E
Feuille(s) : 000 E 07
Qualité du plan : Plan non régulier
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 30/11/2023
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par M.FEDER GE (2)
Réf. : 230116
Le 05/05/2023

Modification selon les énonciations d'un acte à publier



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
Commune d'AUSSAC-VADALLE
Lieudit: "Fraiche Bise"
Parcelle cadastrée section E n°1030

PLAN DE BORNAGE DE DIVISION

Propriété du G.F.A. de la Maisonnnette

Echelle: 1/500°

Terrain cédé par le G.F.A. DE LA
MAISONNETTE à la Commune
d'AUSSAC VADALLE
E n°1491 Contenance : 07a 82ca

Coordonnées des points			
MAT	X	Y	Désignation
17	1483924.78	5183040.14	Angle pilier
21	1483908.67	5183015.09	Borne existante
25	1483832.82	5183096.51	Tige fer
29	1483808.71	5183086.10	Borne existante
30	1483779.10	5183067.06	Borne existante
200	1483921.53	5183035.09	Borne O.G.E. nouvelle
206	1483798.13	5183079.91	Borne existante
208	1483831.96	5183089.99	Borne O.G.E. nouvelle

Coordonnées LAMBERT CC46

Légende:

- Borne nouvelle
- Borne existante
- Tige fer
- - - Application cadastrale non garantie
- ▨ Bâtiment par application cadastrale
- ▨ Emprise réelle de bâtiment
- Mur privatif
- Mur mitoyen
- Alignement défini
- Limite certain existante issue du procès verbal de bornage dressé le 07 Mars 1972 par M. André ZEVORT, anciennement Géomètre-Expert à MANSLE
- Limite certaine existante issue du procès-verbal de bornage dressé le 03 Juin 1982 par M. André ZEVORT, anciennement Géomètre-Expert à MANSLE
- Limite certaine existante issue du procès-verbal de bornage dressé le 12 Février 2021 par M. Raphaël FEDER, Géomètre-Expert à RUELLE SUR TOUVRE



Agence de Ruelle-sur-Touvre
3063, Route de Gond-Pontouvre
05 45 68 20 46



3063, Route de Gond-Pontouvre
16600 RUELLE SUR TOUVRE.
ab6.ruelle@gmail.com

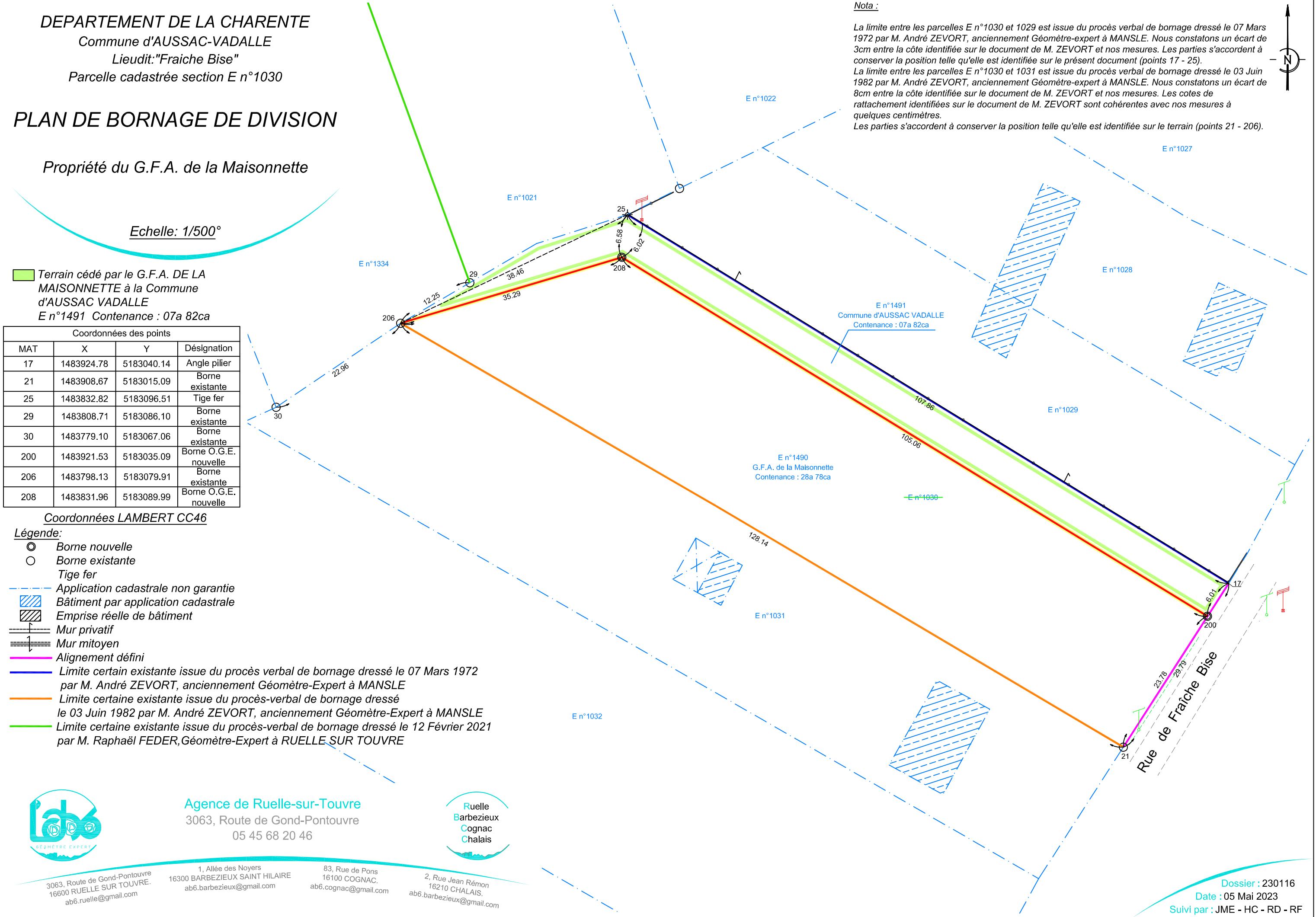
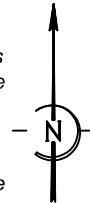
1, Allée des Noyers
16300 BARBEZIEUX SAINT HILAIRE
ab6.barbezieux@gmail.com

83, Rue de Pons
16100 COGNAC.
ab6.cognac@gmail.com

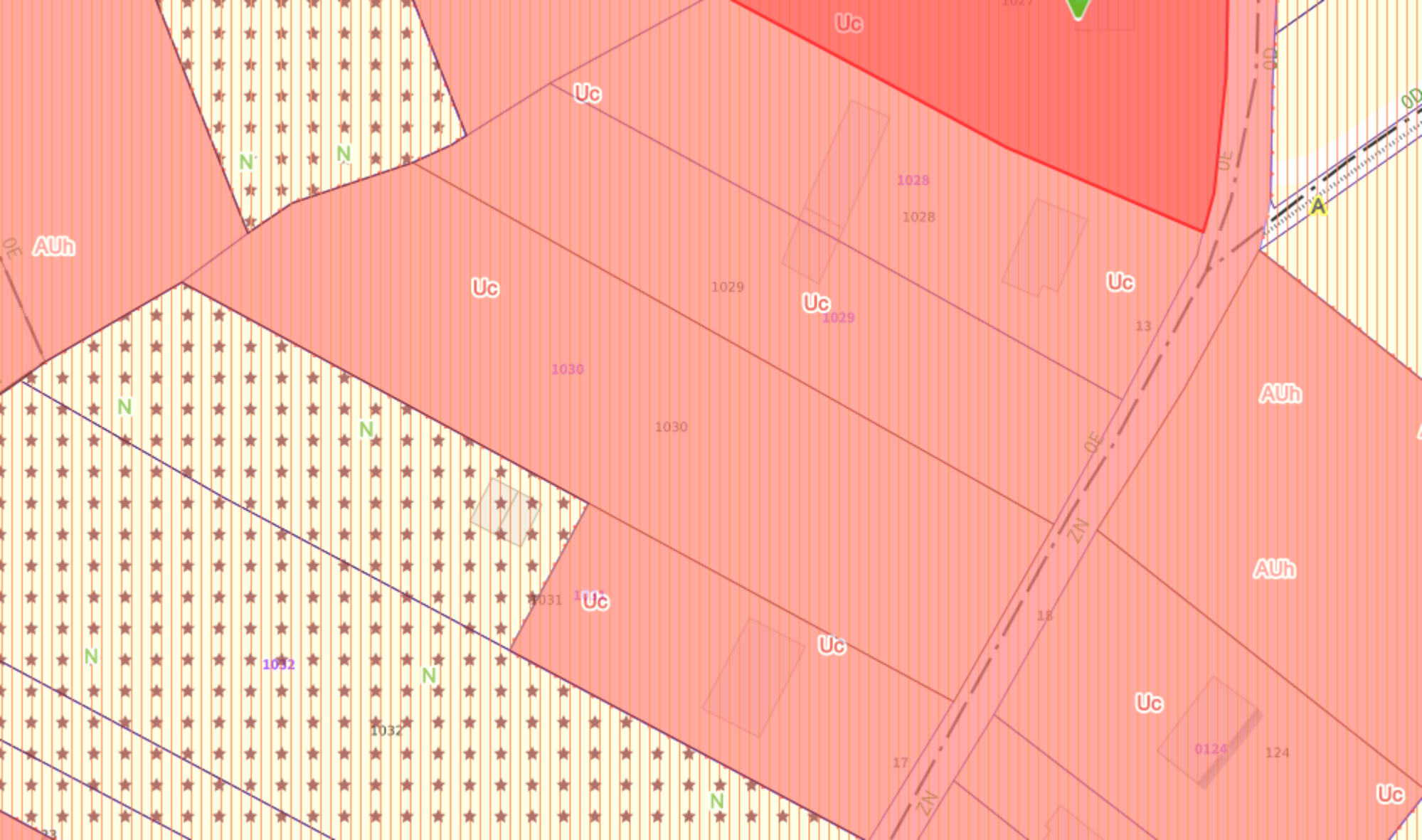
2, Rue Jean Rémon
16210 CHALAIS.
ab6.barbezieux@gmail.com

Nota :

La limite entre les parcelles E n°1030 et 1029 est issue du procès verbal de bornage dressé le 07 Mars 1972 par M. André ZEVORT, anciennement Géomètre-expert à MANSLE. Nous constatons un écart de 3cm entre la côte identifiée sur le document de M. ZEVORT et nos mesures. Les parties s'accordent à conserver la position telle qu'elle est identifiée sur le présent document (points 17 - 25).
La limite entre les parcelles E n°1030 et 1031 est issue du procès verbal de bornage dressé le 03 Juin 1982 par M. André ZEVORT, anciennement Géomètre-expert à MANSLE. Nous constatons un écart de 8cm entre la côte identifiée sur le document de M. ZEVORT et nos mesures. Les cotes de rattachement identifiées sur le document de M. ZEVORT sont cohérentes avec nos mesures à quelques centimètres.
Les parties s'accordent à conserver la position telle qu'elle est identifiée sur le terrain (points 21 - 206).

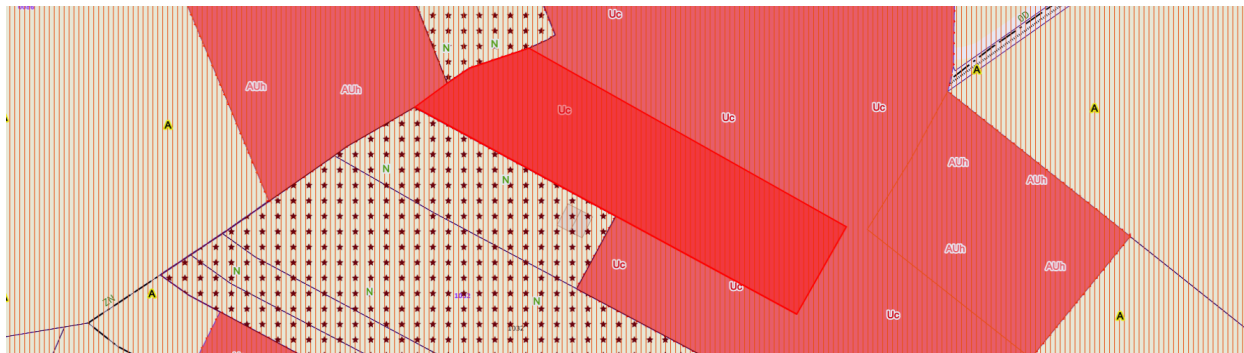


Dossier : 230116
Date : 05 Mai 2023
Suivi par : JME - HC - RD - RF



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Aussac-Vadalle - Section 0E - Parcelle 1030



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)



Parcelle classée AUh, Espace destiné à accueillir de l'habitat et les activités compatibles avec cette vocation principale



Parcelle classée N, Espace naturel à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt historique ou écologique, ou lié à l'existence d'une activité forestière



Parcelle classée Uc, Secteur correspondant aux extensions urbaines principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensembles caractéristiques pavillonnaire

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



SCOT DU RUFFECOIS

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Secteurs de projet



OAP de projet (sans règlement)
Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Traitement environnemental et paysager



Éléments de paysage, (sites et secteurs)

à préserver pour des motifs d'ordre

écologique

Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (Secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver)

Périmètres d'informations



Périmètre de droit de préemption

urbain

Périmètre de droit de préemption urbain

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ



*Courriel : urbanisme@coeurdecharente.fr
Ligne directe : 05.45.20.51.45*

Mansle, le 11/12/2023

Le Vice-Président à

Maître Julien MILAN

avenue Marguerite de Valois
16330 MONTIGNAC CHARENTE

**Objet : Renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain
DIA01602423X0009 reçue en mairie le 11/12/2023**

Maître,

Vous nous avez adressé une déclaration d'intention d'aliéner un bien situé dans le périmètre de droit de préemption urbain (DPU).

Il s'agit d'un Non bâti, situé rue de Fraîche Bise à Aussac-Vadalle (16560), cadastré section OE-1030, d'une superficie totale de 3660 m², dont le prix d'aliénation est fixé à 1000 €.

Vu l'instauration du DPU par délibération du conseil communautaire en date du 27/04/2023 et la délégation reçue par délibération du conseil communautaire en date du 30/07/2020, j'ai l'honneur de vous faire connaître que **je renonce à l'exercice du droit de préemption urbain en ce qui concerne le bien cité ci-dessus.**

Je vous informe que conformément aux dispositions de l'article L 213-8 du code de l'urbanisme, vous pouvez réaliser la vente de ce bien aux prix et conditions fixés dans votre déclaration, et ce durant une période de 3 ans. Cependant, toute modification du prix ou de la consistance du bien lors de la vente doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Je vous prie de croire, Maître, à l'expression de mes sentiments distingués.

Laurent DANEDE

Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de
l'Environnement

Communauté de communes Cœur de Charente



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



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SELARL MILAN
Numéro de dossier	1008150
Date de réalisation	28/11/2023
Localisation du bien	Fraiche Bise 16560 AUSSAC VADALLE
Section cadastrale	E 1030
Altitude	124.29m
Données GPS	Latitude 45.813669 - Longitude 0.218102
Désignation du vendeur	GFA DE LA MAISONNETTE
Désignation de l'acquéreur	

* Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **SELARL MILAN** soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 3 - Modérée			EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3			NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols			NON EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	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 réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Charente

Adresse de l'immeuble : Fraiche Bise 16560 AUSSAC VADALLE

En date du : 28/11/2023

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	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

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 événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : GFA DE LA MAISONNETTE

Acquéreur :

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 :

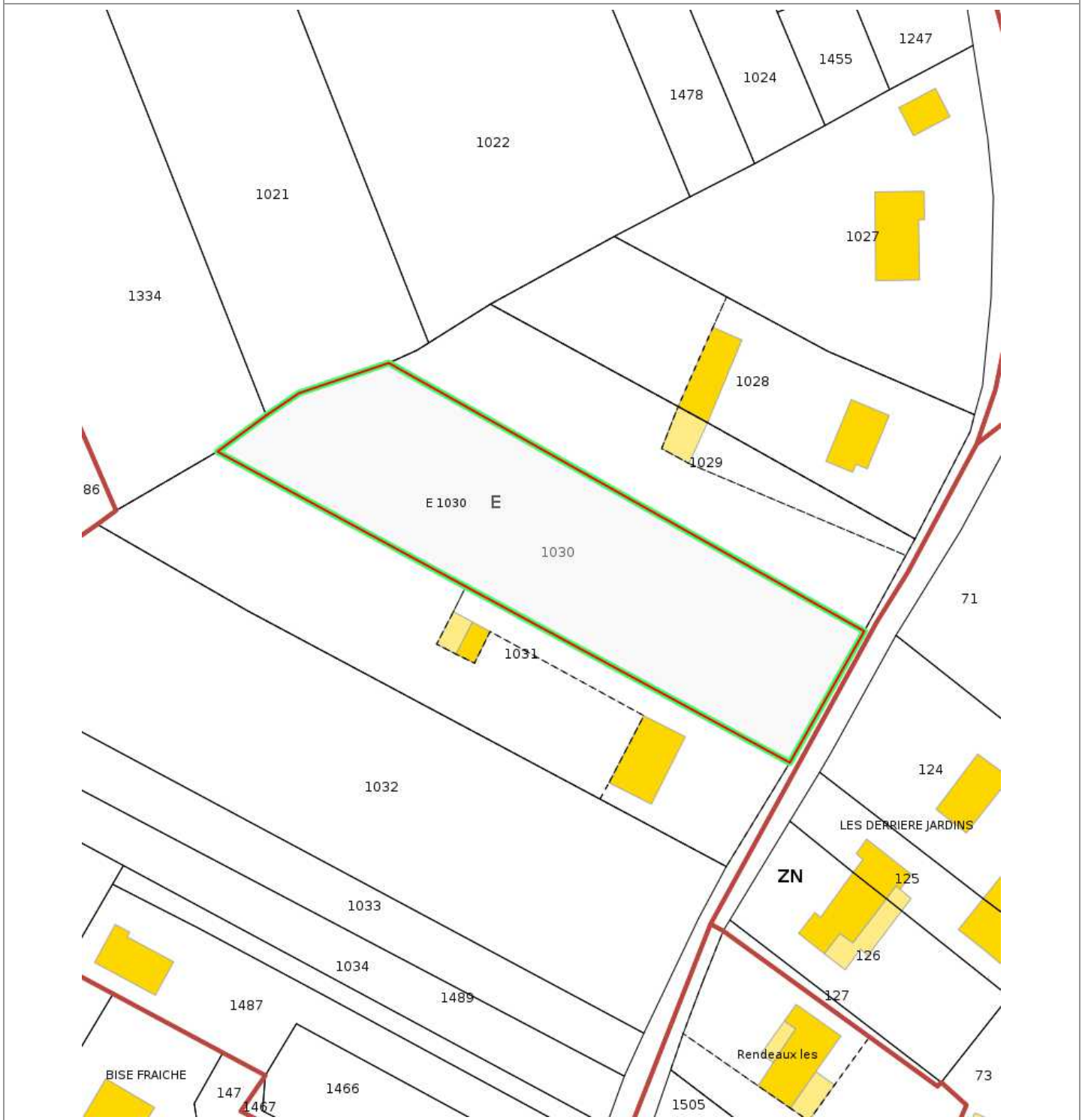
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

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

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

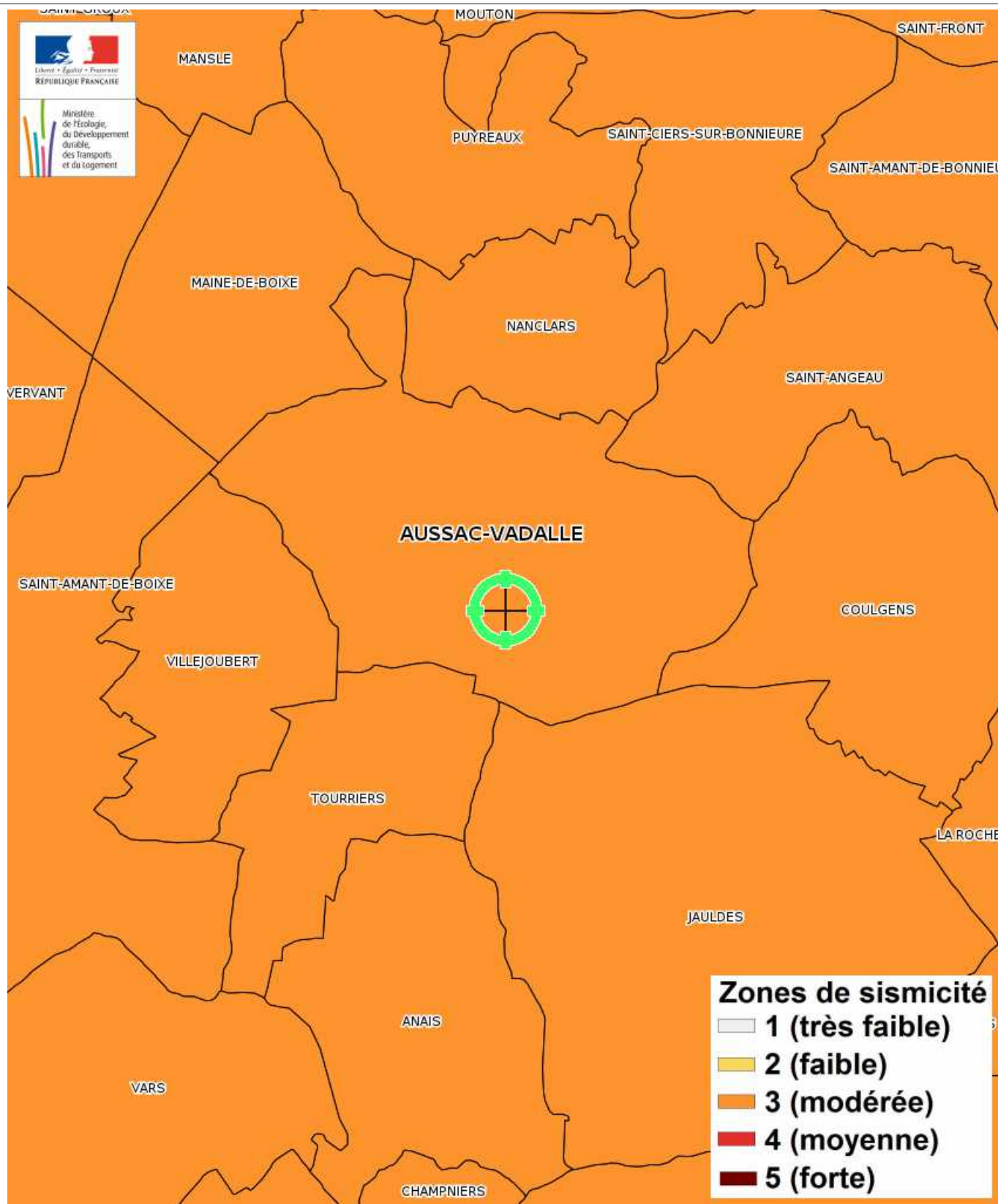


Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Charente

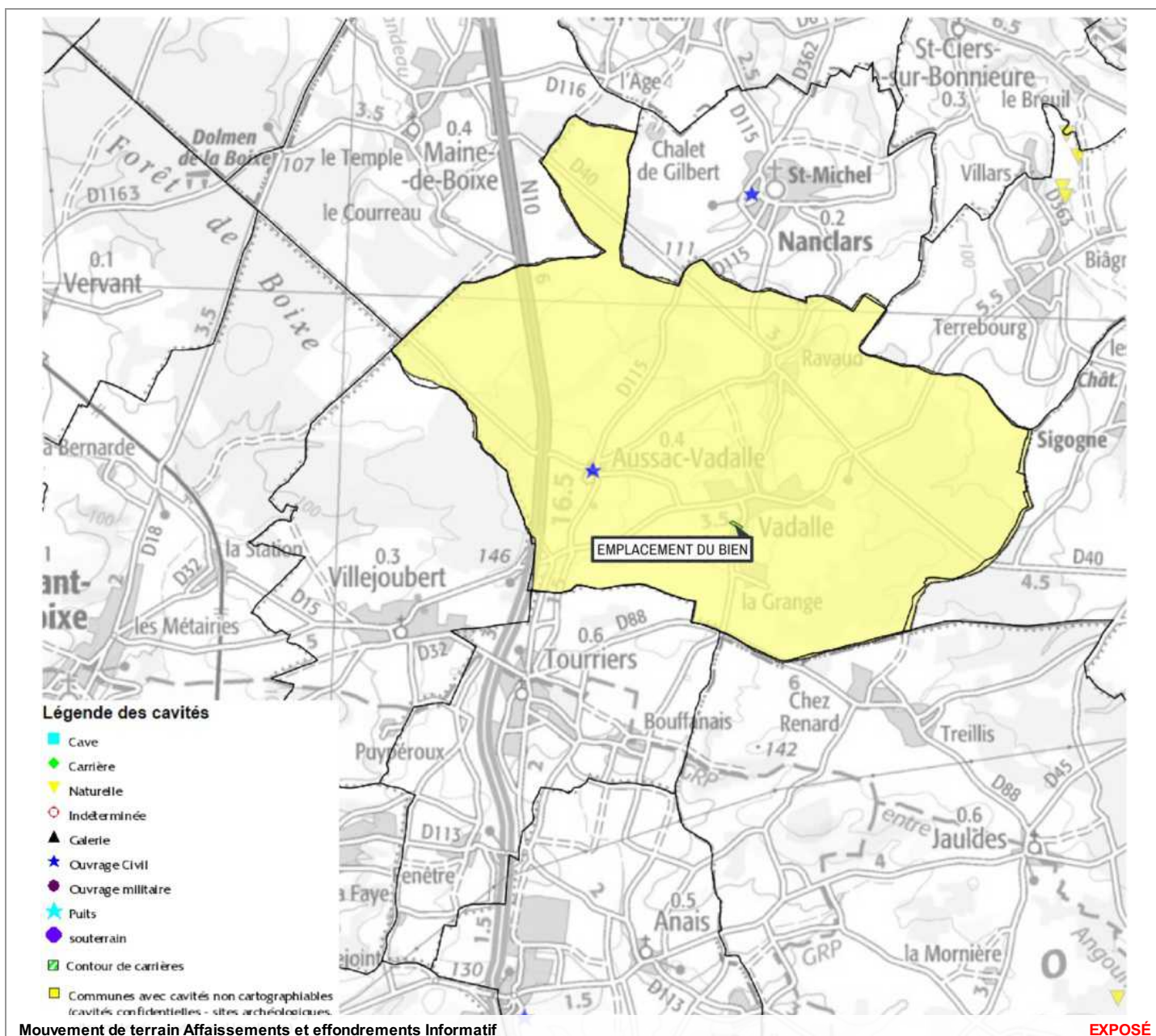
Commune : AUSSAC VADALLE

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 3 - Modérée

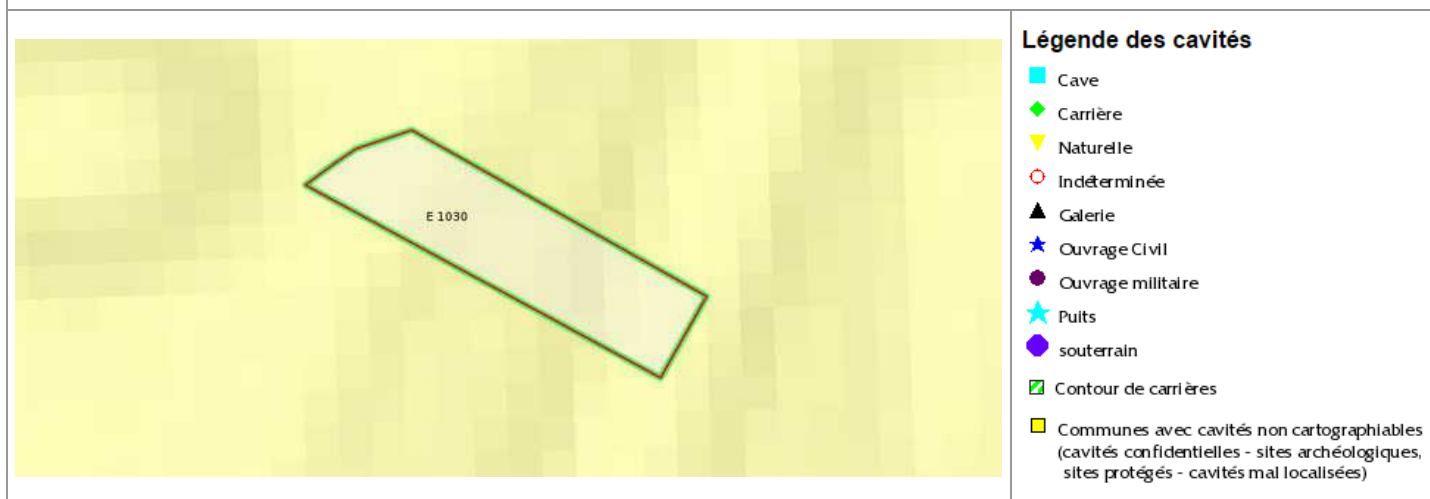


Carte

Mouvement de terrain Affaissements et effondrements

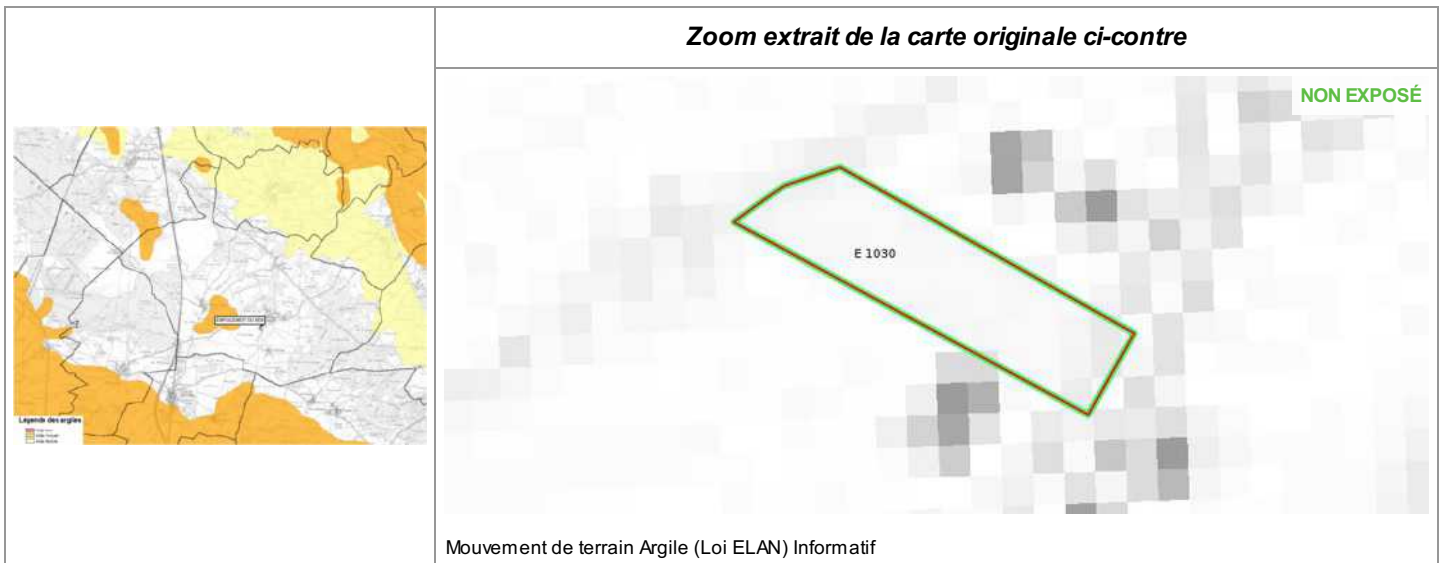


Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



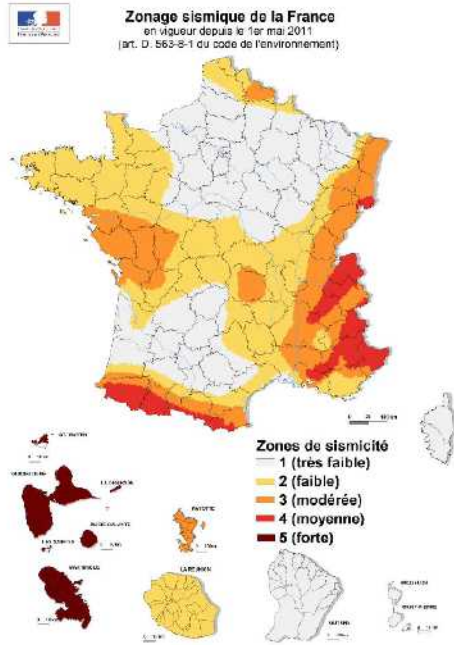
Annexes

Fiche d'information Sismicité



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 connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître 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-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Annexes

Arrêtés



PRÉFET DE LA CHARENTE

Arrêté n° 2011 115-0023
relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers situés sur la commune d'Aussac-Vadalle

LE PREFET DE LA CHARENTE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le code de 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 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 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2006 modifié les 13 juillet 2010 et 25 avril 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Madame la directrice de cabinet ;

ARRETE

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune d'Aussac-Vadalle sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Chaque dossier comprend les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer :

- la fiche synthétique listant les risques naturels prévisibles et les risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire, ainsi que le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- le descriptif sommaire du risque sismique en Charente,
- la cartographie départementale du risque sismique,

Annexes

Arrêtés

Celui-ci est accessible sur le site internet de la préfecture et à la libre disposition du public en mairie, préfecture et sous-préfecture.

Article 2 : Ces informations sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 3 : Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à Monsieur le maire d'Aussac-Vadalle et à la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 4 : Madame et Messieurs, le secrétaire général de la préfecture, la directrice de cabinet, le directeur départemental des territoires et le maire de la commune d'Aussac-Vadalle sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Angoulême, le 25 avril 2011

P/Le Préfet,
La Sous-Préfète,
Directrice de Cabinet,

Laurence GOLA-de MONCHY

Annexes

Arrêtés



ARRÊTÉ N° **relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers** **sur les risques naturels et technologiques majeurs et la pollution des sols** **dans le département de la Charente**

La préfète de la Charente
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement et ses articles L.125-2 à L.125-7, articles R.125-23 à R.125-27 et R.563-1 à R.563-8 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

Vu le décret 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 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu le décret 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

Vu l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Anguienne sur les communes d'Angoulême, Dirac, Garat et Soyaux ;

Vu l'arrêté n° 16-2019-03-06-002 du 06 mars 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Charente en aval de l'agglomération d'Angoulême sur le secteur de Linars à Bassac ;

Vu l'arrêté n° 16-2019-03-06-003 du 06 mars 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Charente en aval de l'agglomération d'Angoulême sur le secteur de Triac-Lautrait à Saint-Laurent de Cognac ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 16-2020-07-16-001 du 16 juillet 2020 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs prenant notamment en compte la mise à jour des secteurs d'information des sols et des zones à potentiel radon ;

7-9, rue de la préfecture
CS 92301 – 16023 ANGOULÊME Cedex
Tél. : 05.45.97.61.00
www.charente.gouv.fr

1/2

Annexes

Arrêtés

Considérant qu'il apparaît nécessaire de mettre à jour la liste des communes du département de la Charente concernées par l'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement annexée à l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2020 sus-visé au regard des arrêtés d'élaboration ou de prescription des plans de prévention des risques d'inondation visés supra ;

Sur proposition de la directrice de cabinet de la préfète :

ARRÊTE

Article 1^{er} : La liste des communes du département de la Charente concernées par l'obligation prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement est mise à jour selon l'annexe du présent arrêté.

Article 2 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et la pollution des sols sont consignés dans un dossier communal d'information.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, en sous-préfecture et mairie concernée. Ils sont directement consultables sur le site internet des services de l'État au lien suivant : <http://www.charente.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-des-personnes/Securite-civile/Prevention-des-risques/Information-acquereurs-locataires-IAL>

Article 3 : 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 mairie concernée et accessible sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>.

Article 4 : La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du code de l'environnement.

Article 5 : Une copie de l'arrêté et de la liste annexée des communes visées à l'article 1 est adressée à tous les maires des communes de la Charente et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la Charente.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Le présent arrêté sera accessible sur le site internet des services de l'État en Charente.

Article 6 : l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2020 susvisé est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté.

Article 7 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant la préfète de la Charente ;
- d'un recours hiérarchique devant le ministre de l'Intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Poitiers – 15, rue Blossac – CS 80541 – 86020 Poitiers par voie postale ou par voie dématérialisée via « télérecours citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Article 8 : La secrétaire générale de la préfecture, le directeur de cabinet de la préfète, les sous-préfètes d'arrondissement, la directrice départementale des territoires et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Angoulême, le 23 NOV. 2020

La préfète,

Magali DEBATTE

7-9, rue de la préfecture
CS 92301
16023 ANGOULÊME Cedex
Tél. : 05.45.97.61.00
www.charente.gouv.fr

Annexes

Arrêtés

Annexe à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2020 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et la pollution des sols

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Code INSEE	Communes	Plan de prévention des risques naturels (PPRN)		Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		Sismicité	Zone à potentiel radon	Secteur d'information des sols
		nom	Date	nom	Date			
16001	Atzac	PPRI Vallée de la Vienne	A : 29/08/2003			Faible	Zone 3	
16002	Les Adjots					Modéré	Zone 1	
16003	Agria	PPRI Vallée du Bandiat PPRI Vallée de la Tardoir	A : 08/02/2002 A : 15/03/2002			Modéré	Zone 1	
16005	Aligre					Modéré	Zone 1	
16007	Allice	PPRI de l'Aume et de la Coulure	A : 11/03/2016			Faible	Zone 2	
16008	Ambérac					Modéré	Zone 1	
16009	Ambarnac	PPRI Bassin de la Charente de Montignac à Mansie	A : 02/09/2002			Faible	Zone 2	
16010	Ambleville					Faible	Zone 1	
16011	Anais					Modéré	Zone 1	
16012	Angeac Champagne					Faible	Zone 1	
16013	Angeac Charente	PPRI Vallée de la Charente de Linars à Bassac	A : 07/08/2001 PR : 06/03/2019			Modéré	Zone 1	
16014	Angeduc					Faible	Zone 1	
16015	Angoulême	PPRI Bassin de la Charente – agglomération d'Angoulême PPRI Vallée de l'Angoulême	A : 11/05/2015 P : 15/10/2015			Faible	Zone 1	X
16016	Anzac sur Vienne					Faible	Zone 3	
16017	Anville	PPRI Vallée de la Vienne	A:29/08/2003			Modéré	Zone 1	
16018	Ars					Faible	Zone 1	
16019	Asnières sur Nouère					Modéré	Zone 1	
16020	Aubeterre sur Dronne					Faible	Zone 1	
16023	Aunac-sur-Charente	PPRI Vallée de la Charente et de l'Argentor	A : 09/12/2002			Modéré	Zone 1	
16024	Aussac Vedalle					Modéré	Zone 1	
16025	Baignes-St-Radegonde					Faible	Zone 1	
16026	Balzac					Modéré	Zone 1	
16027	Barbezères	PPRI Bassin de la Charente de Montignac à Balzac	A : 07/08/2001			Modéré	Zone 1	X
16028	Barbezieux Saint Hilaire					Faible	Zone 1	

Annexes

Attestation d'assurance



Generali
Professionnels - Souscription gestion
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOUIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 29 août 2023

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOUIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise à disposition d'un site internet permettant le téléchargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de préemption, certificats de carrières, certificats d'urbanisme,
- droit de préemption, certificats d'urbanisme/de numérotage/d'hygiène et salubrité/d'alignement/de non-peril/de carrières, concordance cadastrale, état des risques et pollutions,
- les téléchargements de l'état des risques de pollution des sols, des installations classées pour la protection de l'environnement; d'informations.

TABEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus	10 000 000 EUR par sinistre
Dont :	
• 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

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris
Generali Vie, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 092 481 RCS Paris
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
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculées sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

FSIP0019 / 530052517

2040 F



Annexes

Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus	5 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• 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	150 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
Risques environnementaux	
Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus	1 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Préjudice écologique, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
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 8 août 2023 au 31 décembre 2023 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



Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

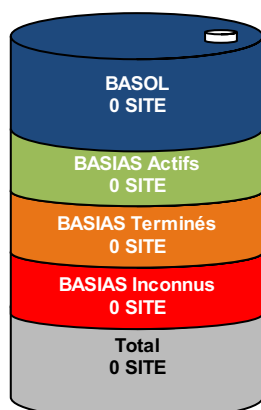


Réalisé en commande** par Media Immo
Pour le compte de SELARL MILAN
Numéro de dossier 1008150
Date de réalisation 28/11/2023

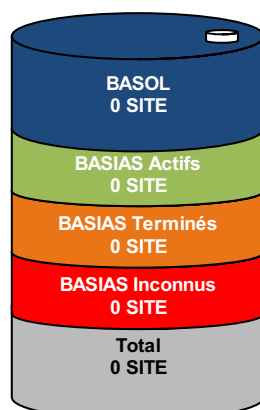
Localisation du bien Fraiche Bise
16560 AUSSAC VADALLE
Section cadastrale E 1030
Altitude 124.29m
Données GPS Latitude 45.813669 - Longitude 0.218102

Désignation du vendeur GFA DE LA MAISONNETTE
Désignation de l'acquéreur

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 Baudouin
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 80 85
SIRET 750 675 613 RCS EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 28/11/2023

* 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** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols

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 susceptible 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 également 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** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, 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)

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



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 SELARL MILAN
Numéro de dossier 1008150
Date de réalisation 28/11/2023

Localisation du bien Fraiche Bise
16560 AUSSAC VADALLE
Section cadastrale E 1030
Altitude 124.29m
Données GPS Latitude 45.813669 - Longitude 0.218102

Désignation du vendeur GFA DE LA MAISONNETTE
Désignation de l'acquéreur

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.**

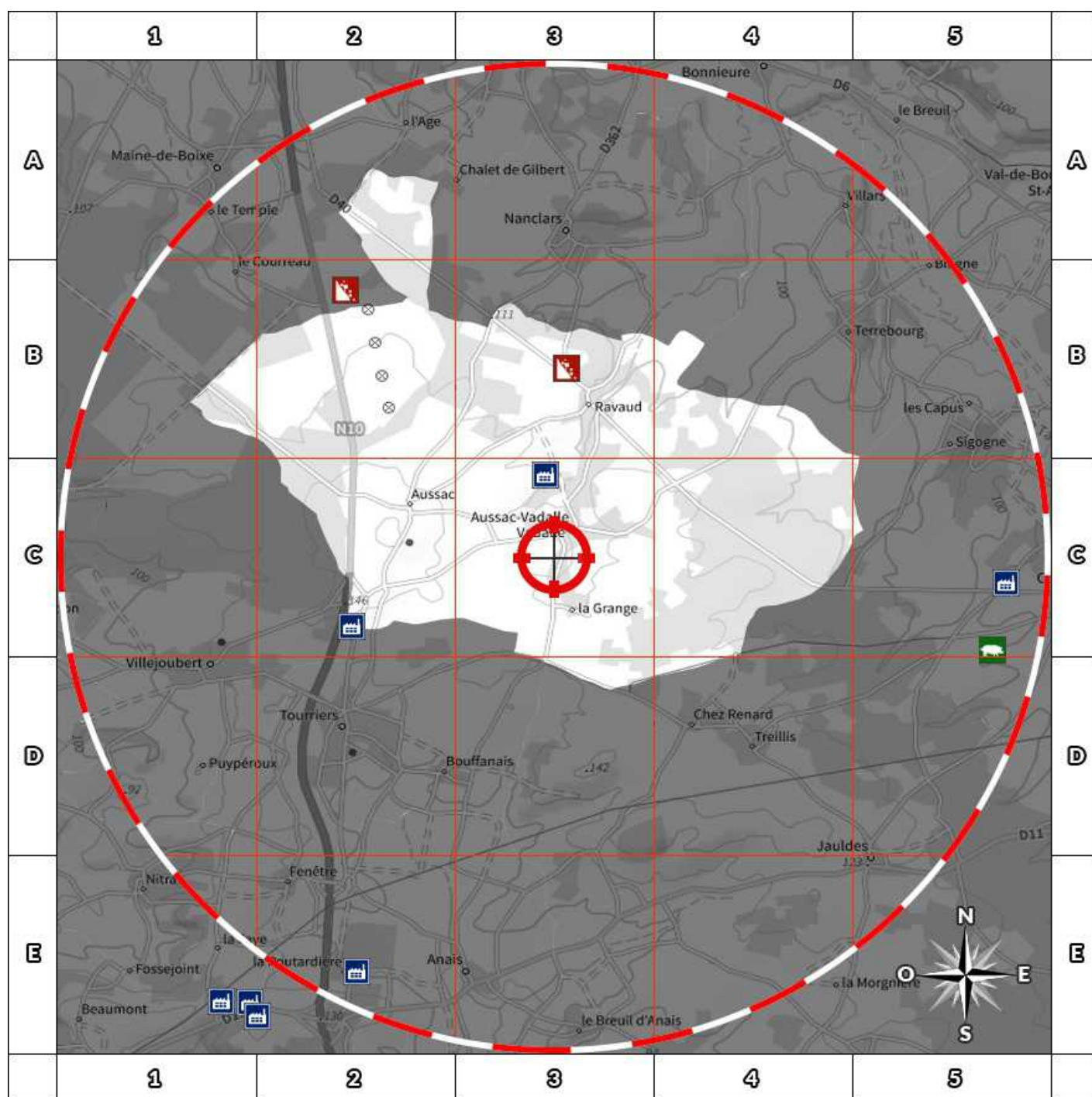
**** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.**

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de AUSSAC VADALLE



Usine Seveso



Usine non Seveso



Carrière



Emplacement du bien



Elevage de porc



Elevage de bovin



Elevage de volaille





Zone de 500m 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 AUSSAC VADALLE

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à moins de 5000m du bien					
	Coordonnées Précises	CDMR	La Malentreprise-Les Essars-Les taillis 16560 AUSSAC VADALLE	En fonctionnement	Non Seveso
				Autorisation	NON
	Centre de la commune	SAS Société d'exploitation	Route Nationale 10 16560 AUSSAC VADALLE	En fonctionnement	Non Seveso
				Autorisation	NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à plus de 5000m du bien			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune AUSSAC VADALLE			

Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site Georisques.gouv.fr



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	SELARL MILAN
Numéro de dossier	1008150
Date de réalisation	28/11/2023
Localisation du bien	Fraiche Bise 16560 AUSSAC VADALLE
Section cadastrale	E 1030
Altitude	124.29m
Données GPS	Latitude 45.813669236557 - Longitude 0.21810159999934
Désignation du vendeur	GFA DE LA MAISONNETTE
Désignation de l'acquéreur	



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.

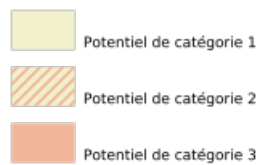
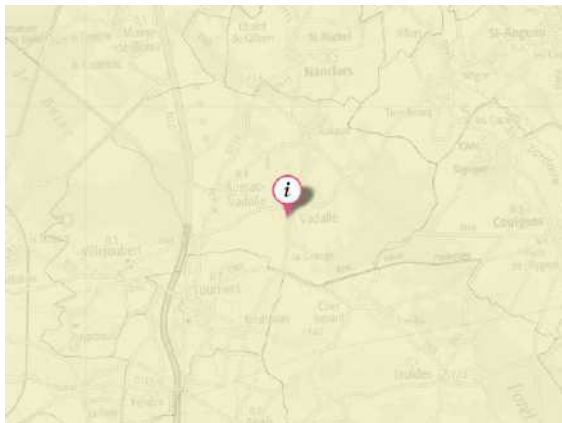


Risques	Concerné	Détails
Radon	Oui	Niveau : 1
TRI : Territoire à Risque important d'inondation	Non	0 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Oui	2 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Oui	14 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	Non	0 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

Cartographies

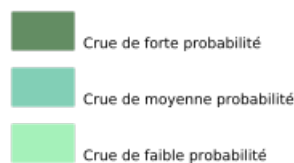
Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : événement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



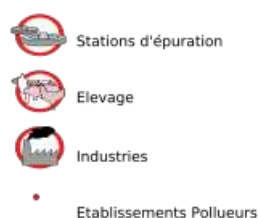
Canalisations de matières dangereuses

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Installations nucléaires

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Centrale nucléaire de production d'électricité



Autre installation nucléaire

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	SELARL MILAN
Numéro de dossier	1008150
Date de réalisation	28/11/2023
Localisation du bien	Fraiche Bise 16560 AUSSAC VADALLE
Section cadastrale	E 1030
Altitude	124.29m
Données GPS	Latitude 45.813669 - Longitude 0.218102
Désignation du vendeur	GFA DE LA MAISONNETTE
Désignation de l'acquéreur	

* 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	E 1030
------------	--------

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodomes

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
Fraiche Bise
16560 AUSSAC VADALLE

Cadastre
E 1030

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 ☐ zone B ² ☐ zone C ³ ☐ zone D ⁴ ☐

forte forte modérée

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 extérieure 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 quaterbis 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.

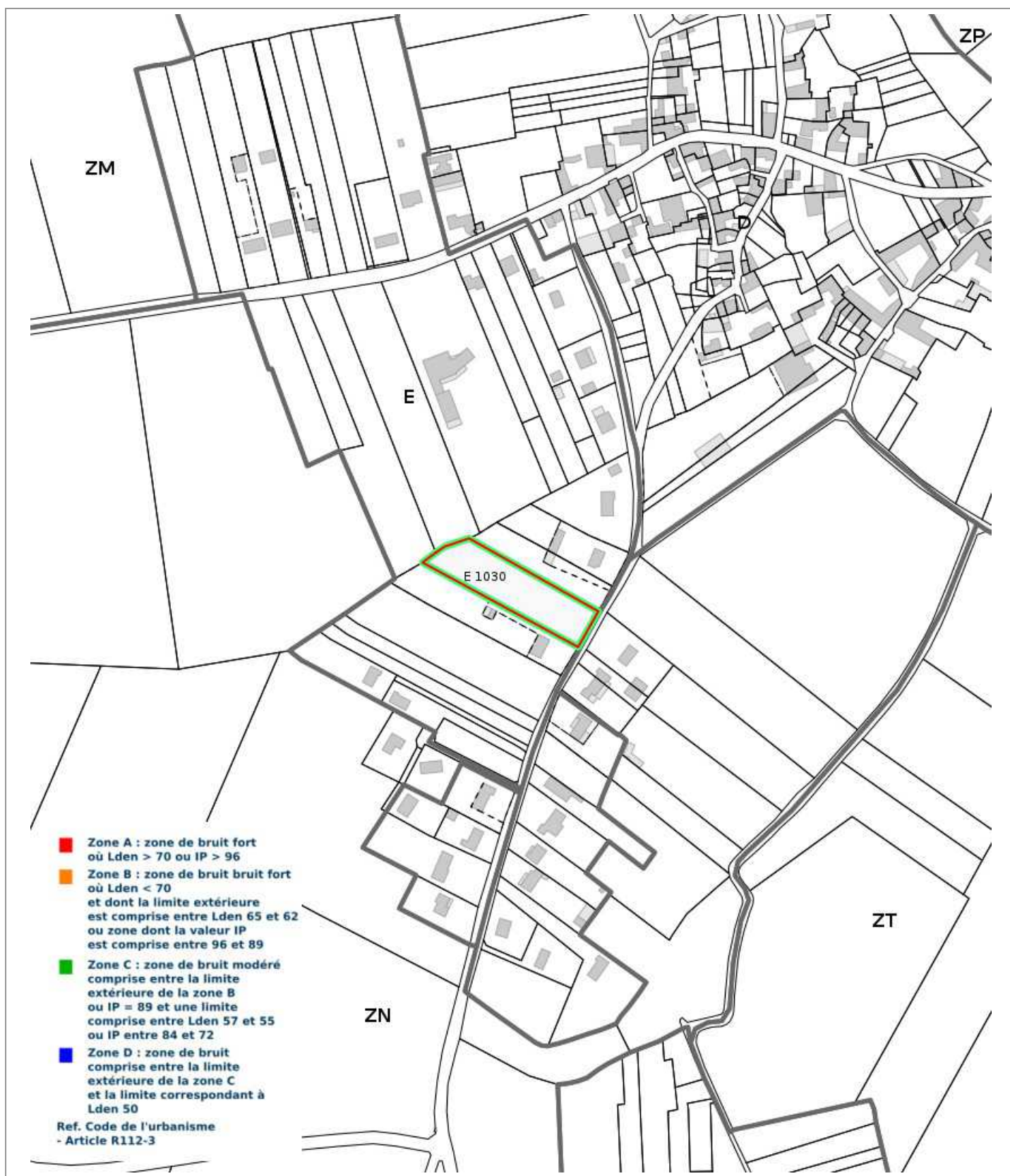
Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de AUSSAC VADALLE

Vendeur - Acquéreur

Vendeur	GFA DE LA MAISONNETTE	
Acquéreur		
Date	28/11/2023	Fin de validité 28/05/2024

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

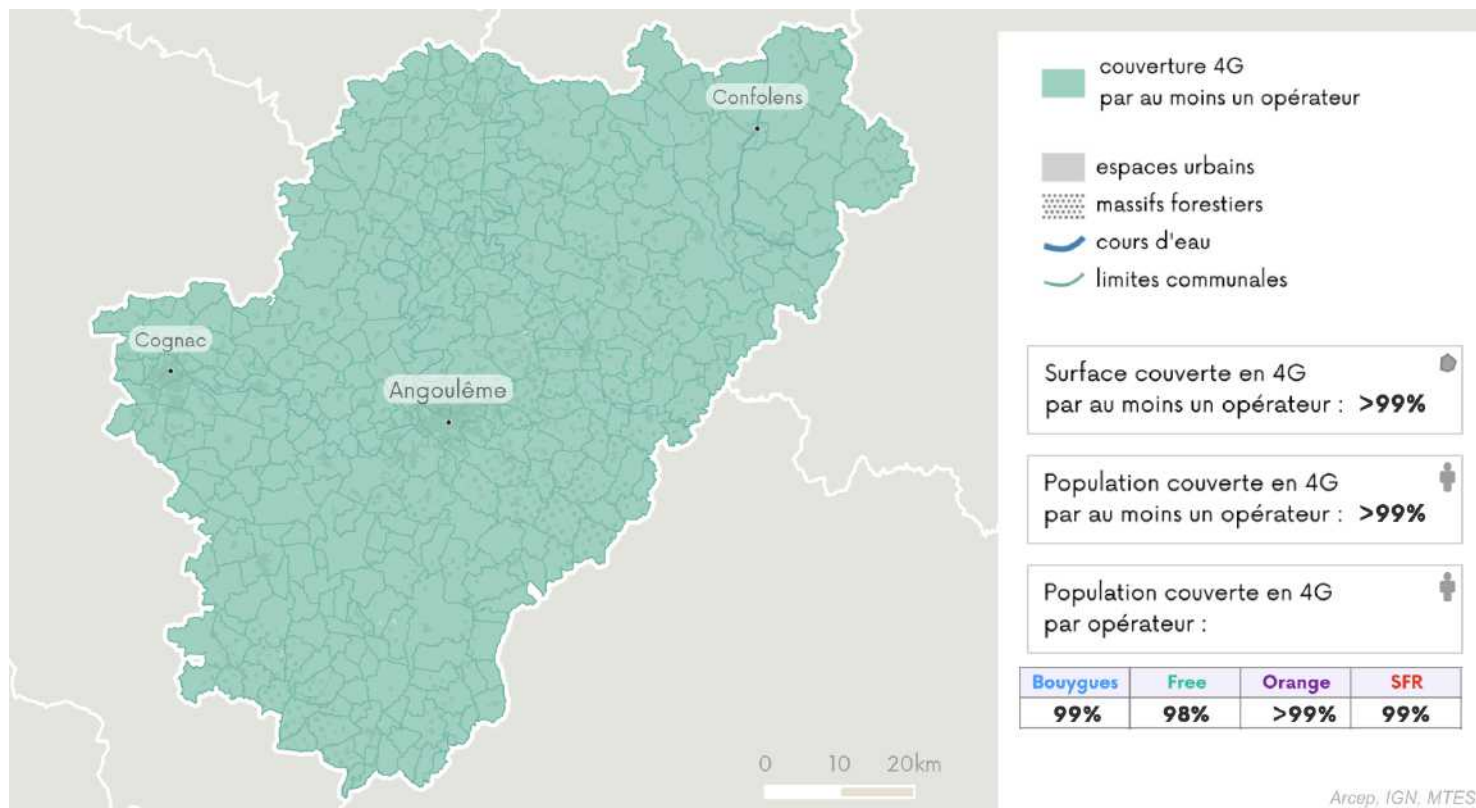
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement 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	

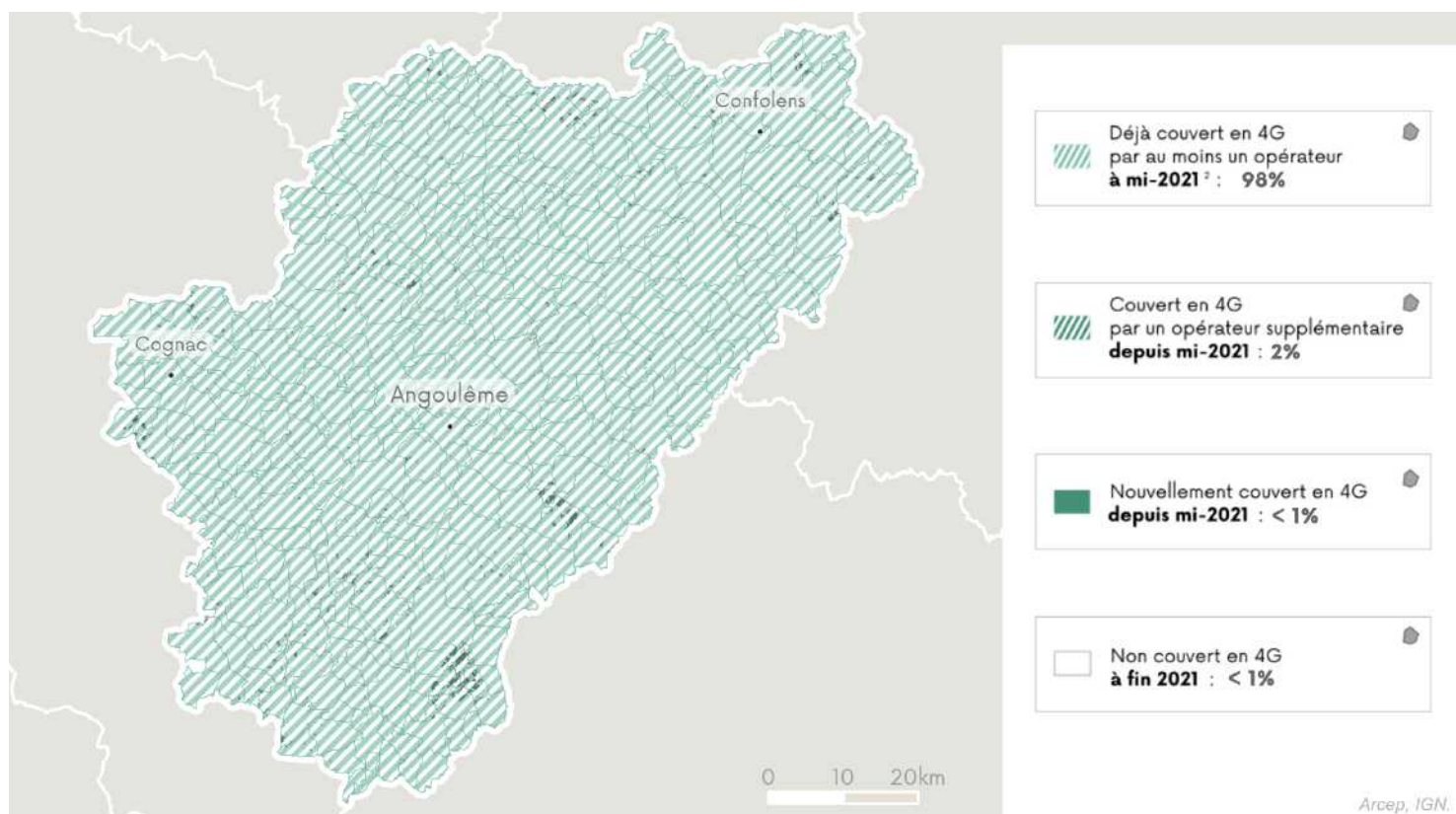
CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

1 - Couverture du département en 4G



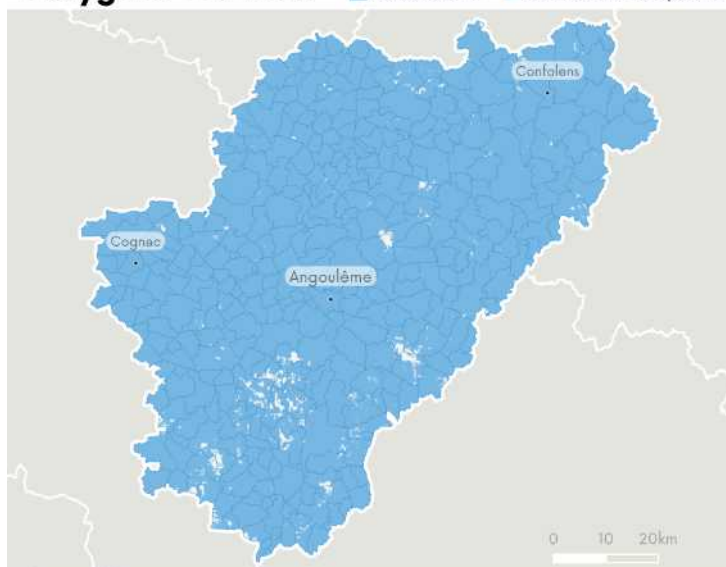
2 - Evolution de la couverture 4G au cours des 6 derniers mois



3 - Couverture du département en internet mobile par opérateur

Bouygues Telecom

Couverture 4G Couverture 3G uniquement



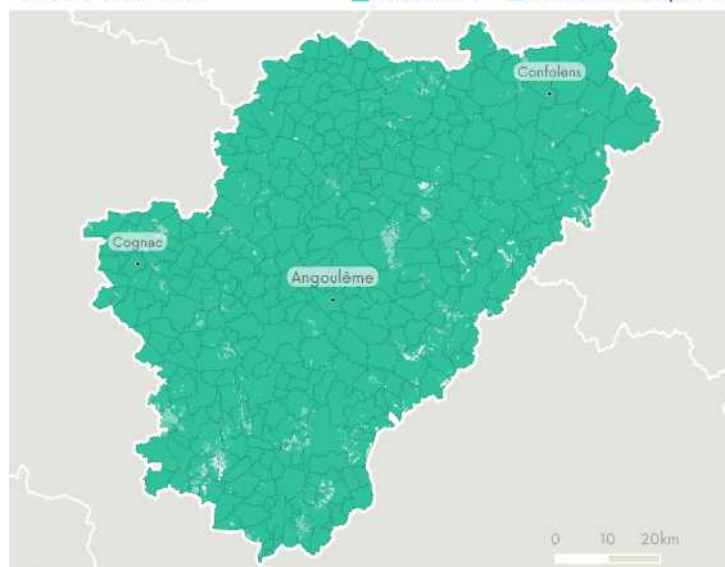
Surface couverte en internet mobile par Bouygues Telecom

Taux du département
Taux France métropolitaine

Arcep, IGN.

Free Mobile

Couverture 4G Couverture 3G uniquement



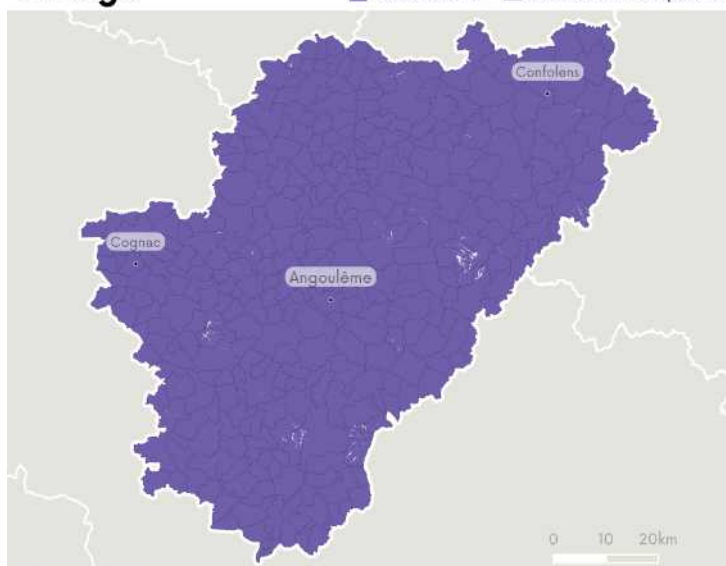
Surface couverte en internet mobile par Free Mobile

Taux du département
Taux France métropolitaine

Arcep, IGN.

Orange

Couverture 4G Couverture 3G uniquement



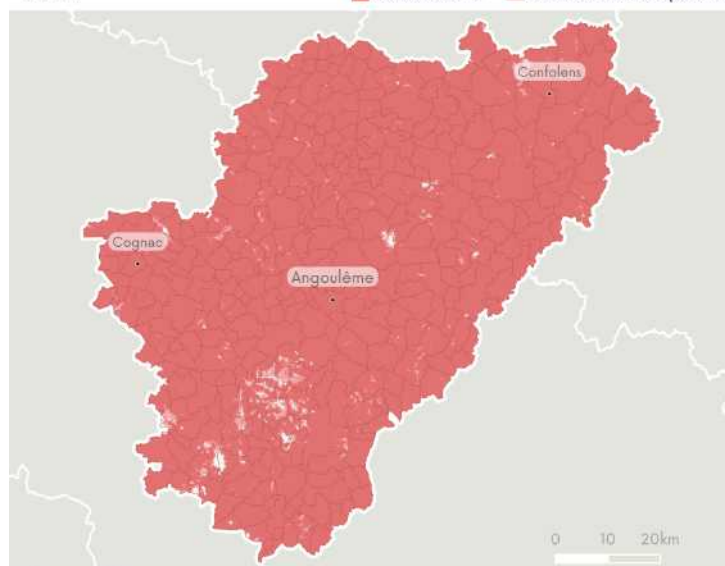
Surface couverte en internet mobile par Orange

Taux du département
Taux France métropolitaine

Arcep, IGN.

SFR

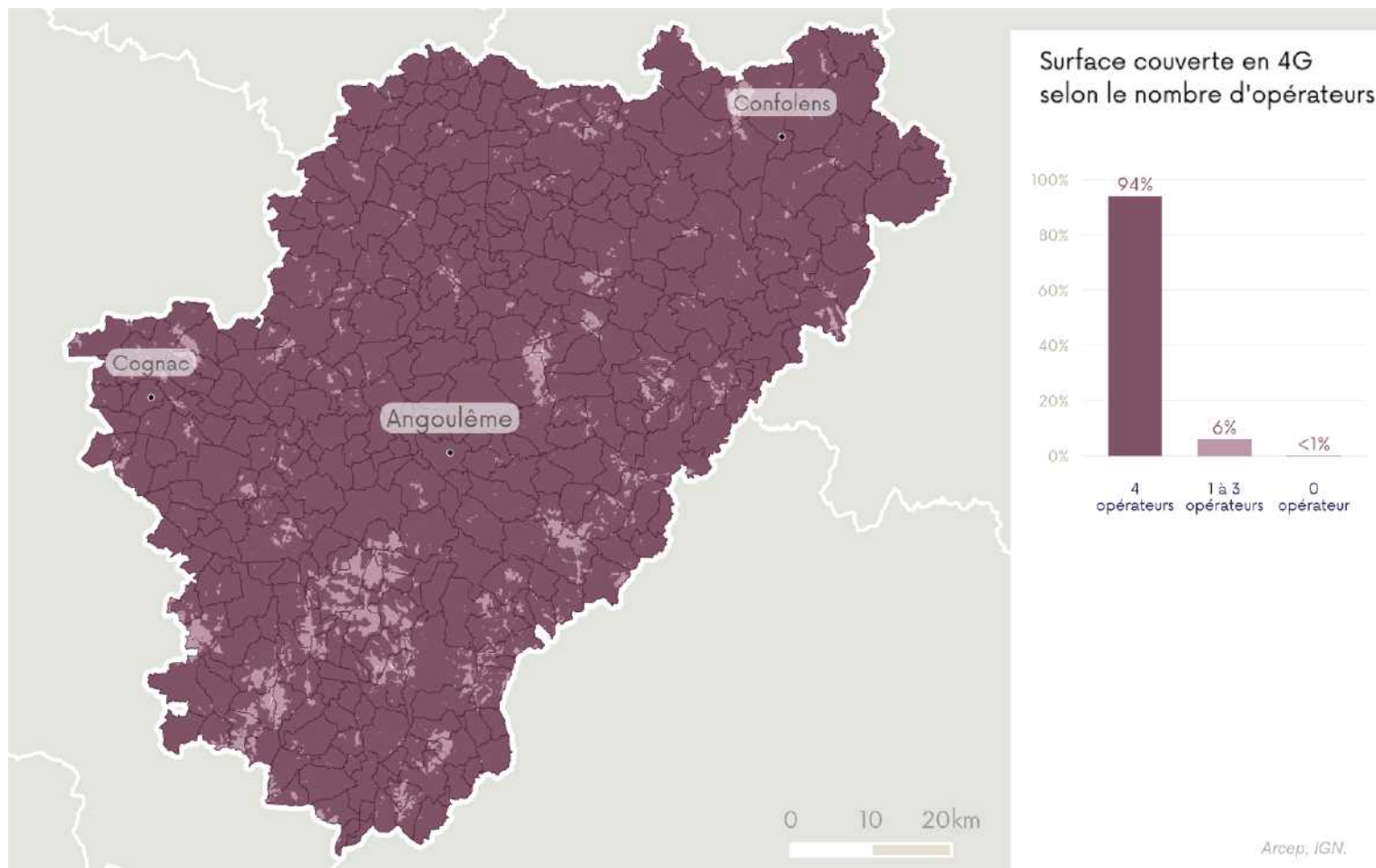
Couverture 4G Couverture 3G uniquement



Surface couverte en internet mobile par SFR

Taux du département
Taux France métropolitaine

Arcep, IGN.



Notes :

¹ Les cartes de couverture sont réalisées à partir de simulations numériques. Aussi précises soient-elles, elles donnent une information sur l'ensemble du territoire et représentent, par nature, des visions simplifiées de la réalité. Néanmoins, ces cartes doivent respecter un niveau de fiabilité minimal établi par l'Arcep à 98%. Elles représentent la couverture accessible à un utilisateur muni d'une carte SIM de l'opérateur, le cas échéant via des accords d'itinérance. Les cartes de couverture 4G, produites par les opérateurs et vérifiées par l'Arcep, correspondent aux emplacements où un utilisateur devrait pouvoir échanger des données en 4G à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas.

² Les couvertures affichées à fin 2021 datent du 31 décembre 2021. Les couvertures affichées à mi-2021 sont le résultat des emprises couvertes à fin 2021 retranchées de celle de mi-2021. En effet, l'Arcep a relevé le seuil de fiabilité des cartes de 95% à 98% au deuxième semestre 2020. Les opérateurs ont adapté les méthodes de production de leurs cartes en vue de respecter ce seuil, avec comme conséquence une couverture parfois rétractée par rapport à leurs précédentes publications.

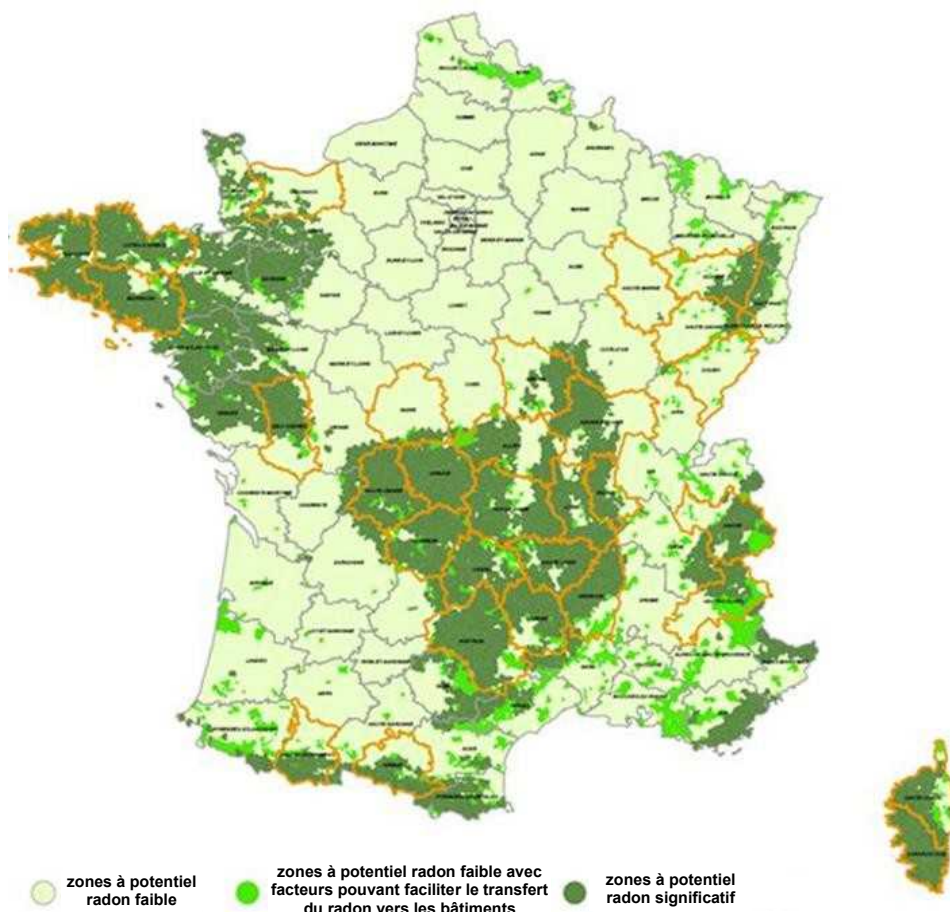
Retrouvez toutes les cartes départementales sur

www.arcep.fr/cartes-4G-departementales

Pour aller plus loin, visitez

www.monreseau mobile.fr

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de « nom de la commune » (« CP ») est significatif (zone 3)

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/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à $100 Bq/m^3$. 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.

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 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 au 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 solidaire : www.georisques.gouv.fr

Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

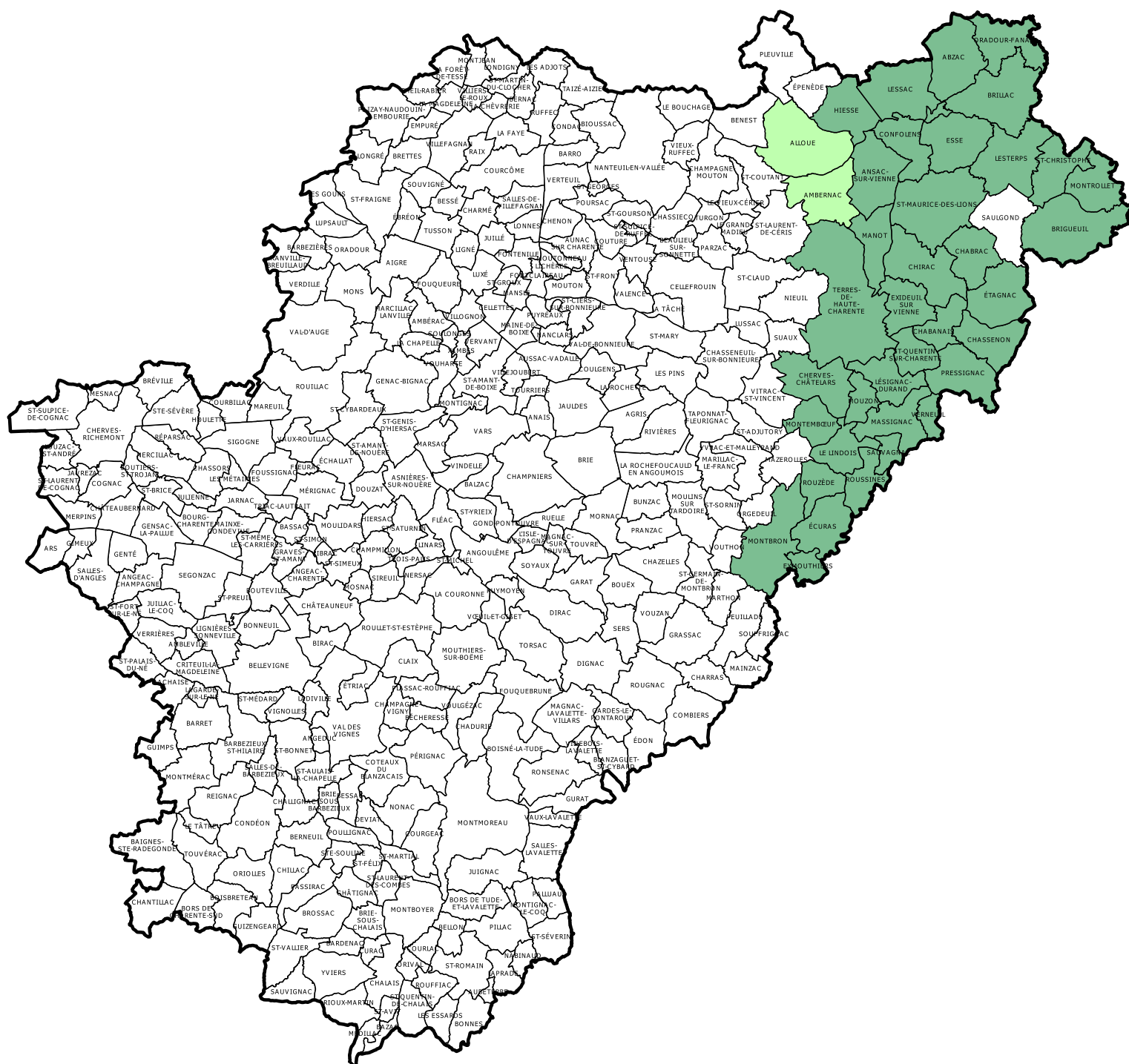
Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

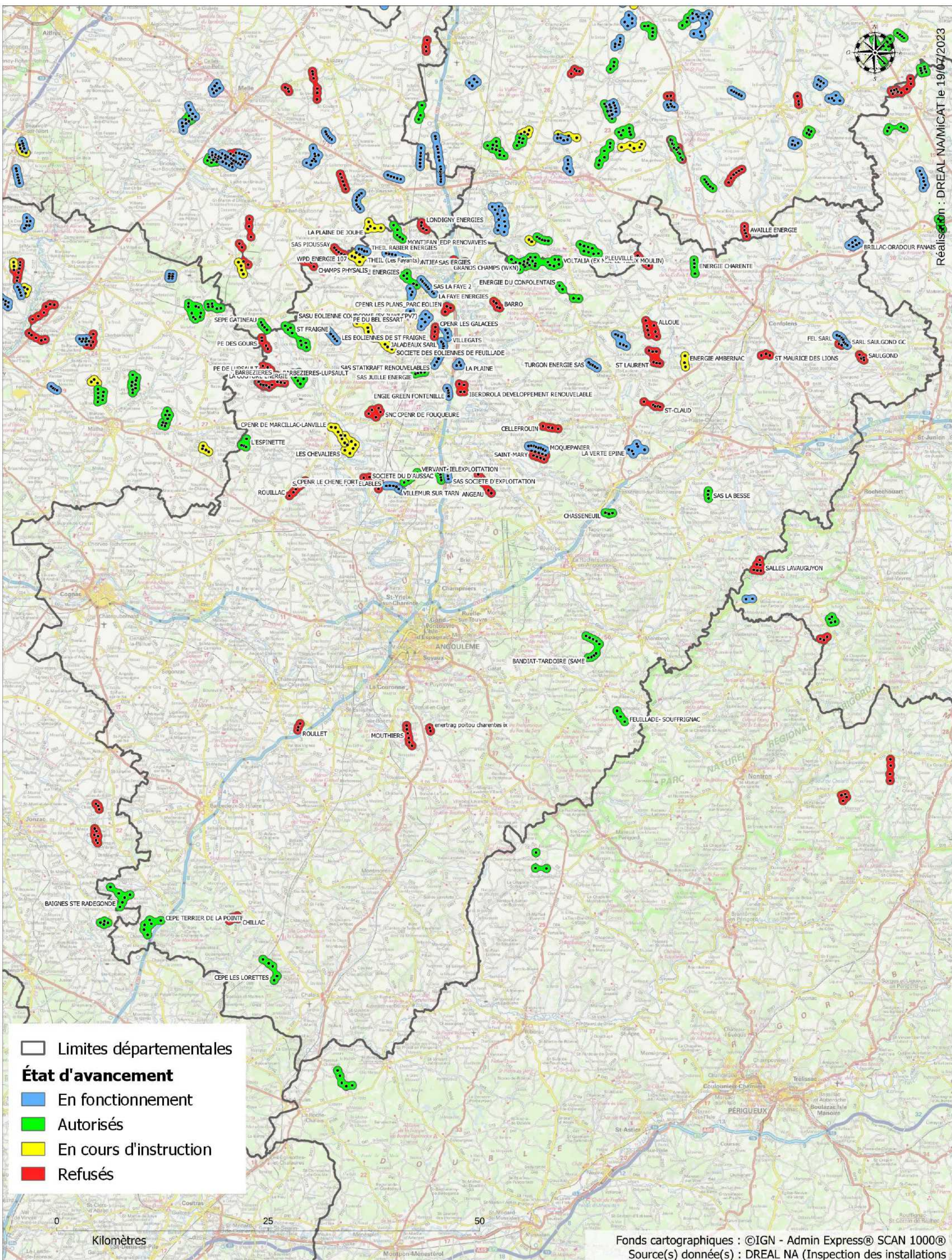
Zonage du potentiel radon en Charente

défini par l'arrêté ministériel du 27 juin 2018



- 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

0 10 20 km



Liste des annexes :

- Procuration Monsieur Paul-François COSSA
- Procès-verbal d'assemblée générale GFA DE LA MAISONNETTE
- Délibération mairie d'AUSSAC VADALLE 28.02.2023
- Plan cadastral (parcelle mère)
- Carte Géoportail
- Document d'arpentage
- Plan de bornage de division
- Fiche de la parcelle mère - Géoportail-Urbanisme
- Lettre de renonciation au DPU - CDC Coeur de Charente
- ERP et consultations environnementales