

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 19/04/2017 au SPF de CASTRES

Numéro de dépôt : 2017D03443

Volume : 2017P02213

Montant total des droits : 10 523,00

Détails des droits :

Base :	181 230,00	Taux :	4,50	Montant droit :	8 155,00
Base :	8 155,00	Taux :	2,37	Montant droit :	193,00
Base :	181 230,00	Taux :	1,20	Montant droit :	2 175,00

Salaires/CSI : 181,00

Total liquidation : 10 704,00

Reçu : Dix mille sept cent quatre Euros

Pour le SPF,   CONTROLEUR PRINCIPAL FIP

Date de signature : 06/07/2017

Copie du document

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
Le TRENTE MARS

Maître Didier NEGRE, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP NEGRE - GINOULHAC' titulaire d'un office notarial dont le siège est à RABASTENS (Tarn), 110 avenue de Toulouse,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

AVOVENTES

AVOVENTES

Ci-après dénommés 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR

AVOVENTES

Ci-après dénommés 'L'ACQUEREUR', agissant solidairement entre eux.

PRESENCE – REPRESENTATION

AVOVENTES

sont ici présents.

PROJET D'ACTE

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

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après dénommés LE BIEN, dont la désignation suit :

DESIGNATION

I – IMMEUBLE(S)

Sur la commune de SAINT SULPICE LA POINTE (81370) 13 Chemin des Pescayrès .

Une maison à usage d'habitation comprenant hall, WC, cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau, buanderie, combles. Jardin.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieuudit	Contenance		
			ha	a	ca

B	3454	13 CHE DES PESDAYRES		05	73
B	3456	SAINT SULPICE VILLE			15
Contenance totale				05	88

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve. et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan certifié exact par les parties demeuré ci-annexé (Annexe 1).

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

II – MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

La liste estimative article par article figure en deuxième partie de l'acte.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à AVOVENTES à concurrence de seize vingt cinquièmes en pleine propriété, AVOVENTES à concurrence de neuf vingt cinquièmes en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes dépend de la communauté de biens existant entre AVOVENTES à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn) le 2 août 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CASTRES le 14 septembre 2007, volume 2007 P, numéro 5751.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn) le 25 février 2014 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CASTRES le 14 mars 2014, volume 2014 P, numéro 1374.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (185.000,00 €) s'appliquant :

1° / Aux biens immobiliers, à concurrence de CENT QUATRE VINGT UN MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (181.230,00 €).

2° / Aux meubles et objets mobiliers à concurrence de TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (3.770,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial. LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus constaté, l'ancien propriétaire déclare se désister de tout droit de privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES

En ce qui concerne les biens immobiliers

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants et 1609 nonies G du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de CASTRES - CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES, 4 avenue Charles de Gaulle, 81108 CASTRES CEDEX.

- que L'IMMEUBLE vendu lui appartient pour l'avoir :

- en ce qui concerne sept vingt cinquièmes en pleine propriété, acquis de AVOVENTES ci-après plus amplement dénommée, aux termes d'un acte reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn), le 2 août 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CASTRES, le 14 septembre 2007 volume 2007 P, numéro 5751, moyennant un prix de TRENTE SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (36.400,00 €)

- En ce qui concerne le surplus, acquis de AVOVENTES aux termes d'un acte reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn), le 25 février 2014, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CASTRES, le 14 mars 2014 volume 2014 P, numéro 1374, moyennant un prix de QUATRE VINGT TREIZE MILLE SEPT CENTS EUROS (93.700,00 €)

- que LE BIEN présentement vendu constitue sa résidence principale.

En conséquence, la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus-value conformément aux dispositions de l'article 150 U-II-1° du Code général des impôts.

En ce qui concerne les biens mobiliers

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, s'agissant d'une cession de meubles meublants, conformément aux dispositions des articles 150 UA-II-1° et 150 VG-III du Code général des impôts.

IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits :

LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

Calcul des droits

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente s'appliquant aux biens et droits immobiliers, de CENT QUATRE VINGT UN MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS.

Ci 181.230,00 €

Le taux de la taxe départementale est de 4,50%.

BASE TAXABLE 181.230 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	181.230 €	4,50%	8.155 €
Taxe Communale	181.230 €	1,20%	2.175 €
Prélèvement Etat	8.155 €	2,37%	193 €
TOTAL			10.523 €

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de CASTRES.

Contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts : 181,00 €.

MENTION DE CLOTURE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous signature privée en date à SAINT SULPICE LA POINTE (Tarn) du 17 février 2017.

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont la première présentation a eu lieu le 21 février 2017 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de dix (10) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation et que les conditions de la vente sont conformes à celles de l'avant-contrat.

La copie de la notification ainsi que l'avis de réception sont demeurés ci-annexés (Annexe 2).

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le VENDEUR déclare ne pas bénéficier et ne pas avoir fait une demande en vue de bénéficier d'une procédure amiable ou judiciaire, de traitement des difficultés de son entre-

prise ou de surendettement des particuliers ; vérification en a été faite au regard des informations publiées au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales, en interrogeant le fichier sur le site "bodacc.fr", comme en atteste le document ci-après annexé (Annexe 3).

Le vendeur a été informé qu'en cas de dissimulation d'une procédure judiciaire de traitement des difficultés de son entreprise, il encourt les sanctions suivantes :

- 5 ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende au titre du délit de banqueroute pour avoir dissimulé une partie de l'actif (Art. L. 654-1 et s. c.com.),
- 2 ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende pour avoir consenti à la vente d'un immeuble sans l'autorisation du juge-commissaire (Art. L. 654-8 et s. c.com.),
- la faillite personnelle, emportant interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise, pour avoir dissimulé une partie de l'actif (Art. L. 653-1 et s. c.com.).

L'acquéreur a été informé qu'il encourt également une peine de 2 ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende pour avoir consenti à l'acquisition de l'immeuble tout en ayant connaissance de la situation de difficulté du vendeur.

Le vendeur a, par ailleurs, été informé du risque de déchéance du droit à bénéficier des procédures de surendettement pour avoir consenti à la vente sans obtenir au préalable l'autorisation nécessaire (Art. L. 333-2 c.conso.).

Le vendeur et l'acquéreur ont également été informés du fait que la vente pouvait être déclarée inopposable à la procédure collective ou à la procédure de surendettement du vendeur, voire annulée, si le vendeur avait passé l'acte sans en avoir le pouvoir et/ou en violation des dispositions légales.

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire soussigné informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment L'ACQUEREUR pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives.

LISTE DETAILLEE DES MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

- quatre meubles haut de cuisine 100,00 €
- quatre meubles bas de cuisine 100,00 €
- un lustre 20,00 €
- une hotte UNELVENT 50,00 €
- un meuble vasque salle de bains 100,00 €
- un miroir 50,00 €
- un luminaire 50,00 €
- une piscine hors sol 3.000,00 €

-une pompe piscine 150,00 €
-une pompe puits 150,00 €
Total égal à 3.770,00 €

Les parties reconnaissent et affirment que ces biens mobiliers sont dissociables de ceux faisant l'objet principal de la vente et ne peuvent être assimilés à des immeubles par destination..

Il est ici rappelé que sont immeubles par destination :

-les objets mobiliers scellés au mur (c'est à dire qui ne peuvent être détachés sans détériorer le mur)
-les objets mobiliers non scellée au mur mais destinés à être attachés au fonds à perpétuelle demeure.

Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des conséquences d'une affirmation inexacte à ce sujet, notamment au plan fiscal.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions pouvant exister, du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

A ce sujet, le vendeur déclare :

Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition. d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou de péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

Qu'il n'a pas réalisé de travaux depuis moins de dix ans nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

DECLARATION DU VENDEUR SUR LES CATASTROPHES NATURELLES

Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, ou sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Article L 128-2 du Code des Assurances).

ETAT DES MEUBLES VENDUS

L'ACQUEREUR prend les meubles vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et ce, sans aucun recours contre LE VENDEUR.

SERVITUDES

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

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE – ABSENCE

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

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

Il est cependant expressément convenu entre les parties que LE VENDEUR résiliera sa police d'assurance.

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

IMPOTS ET TAXES

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

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui en donne quittance, hors la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le cas échéant arrêté sur le montant du dernier avis d'imposition connu à ce jour.

Pour les parties, ce règlement éteint définitivement cette créance quelle que soit la modification éventuelle à la hausse ou à la baisse de ces taxes pour l'année en cours.

RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni les raccordements des installations présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconques de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Seules les informations relatives au raccordement au réseau d'assainissement ont été données à l'acquéreur, ainsi qu'il est dit ci-après.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du VENDEUR, certifié en date du 22 février 2017 que LE BIEN vendu est grevé des inscriptions suivantes :

-Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE, contre les vendeurs aux présentes, aux termes d'un acte de prêt reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn), le 2 août 2007, et dont le bordereau a été publié à la Conservation des Hypothèques de CASTRES, le 14 septembre 2007 volume 2007V, numéro 2311

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 2 août 2033

-Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE, contre les vendeurs aux présentes, aux termes d'un acte de prêt reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn), le 2 août 2007, et dont le bordereau a été publié à la Conservation des Hypothèques de CASTRES, le 14 septembre 2007 volume 2007V, numéro 2311

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 2 août 2033

-Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE, contre les vendeurs aux présentes, aux termes d'un acte de prêt reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn), le 25 février 2014, et dont le bordereau a été publié à la Conservation des Hypothèques de CASTRES, le 14 mars 2014 volume 2014V numéro 544

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 25 février 2040

-Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE, contre les vendeurs aux présentes, aux termes d'un acte de prêt reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn), le 25 février 2014, et dont le bordereau a été publié à la Conservation des Hypothèques de CASTRES, le 14 mars 2014 volume 2014V, numéro 544

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 25 février 2040

-Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE, contre les vendeurs aux présentes, aux termes d'un acte de prêt reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn), le 25 février 2014, et dont le bordereau a été publié à la Conservation des Hypothèques de CASTRES, le 24 mars 2014 volume 2014V, numéro 546

Ladite inscription ayant effet jusqu'au 25 février 2040

Aux termes d'une correspondance en date du 9 mars 2017 et dont une copie est demeurée ci-annexée à la présente minute après mention (Annexe 4), il a été précisé par ladite BANQUE POPULAIRE OCCITANE que le solde du prêt susvisé restant à rembourser à la date du 9 avril 2017 s'élève à la somme de 130.936,20 €.

Pour garantir L'ACQUEREUR, il est entendu que le prix servira prioritairement à rembourser toutes les sommes restant éventuellement dues à des créanciers inscrits.

Le notaire procèdera à ce remboursement et effectuera, aux frais du VENDEUR, les mainlevées des inscriptions révélées par l'état sur formalités.

OCCUPATION DU BIEN

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;
- qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
-------	---------------	---------------------	----------

Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Contrôle en vigueur depuis le 1er Janvier 2011	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est annexée après mention.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en fonction des conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire dès la signature du compromis de vente, ne permet pas au VENDEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

En tant que de besoin le VENDEUR subroge L'ACQUEREUR dans tous les droits et actions à l'encontre du cabinet ayant réalisé les diagnostics techniques.

Sur la lutte contre le saturnisme

LE VENDEUR déclare que LE BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Sur la réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;
- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 de ce code, n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par le cabinet MDI EXPERTISES, 5 rue Albert Vergnes, 81160 SAINT JUERY, le 15 novembre 2016 demeuré ci-annexé (Annexe 5).

Réglementation relatives aux termites

LE VENDEUR déclare que LE BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le cabinet MDI EXPERTISES, 5 rue Albert Vergnes, 81160 SAINT JUERY, le 15 novembre 2016, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé (Annexe 5).

Il a néanmoins été précisé par l'expert ce qui suit :

Etat de l'immeuble - Mérule

LE BIEN n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

LE VENDEUR déclare :

- qu'il n'a réalisé aucun traitement anti-mérule n'ayant pas connaissance de la présence de mérule dans LE BIEN.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation fixe de gaz de plus de quinze ans.

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic de cette installation par le cabinet MDI EXPERTISES, 5 rue Albert Vergnes, 81160 SAINT JUERY, le 15 novembre 2016, soit depuis moins de trois ans, demeuré ci-annexé (Annexe 5).

Il résulte de ce diagnostic que l'installation est non conforme, par rapport aux points de contrôle suivants :

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de la situation du bien vendu aux présentes et de la législation actuelle relative à l'installation intérieure de gaz.

Il déclare faire son affaire personnelle des dispositions susvisées et vouloir acquérir ledit bien immobilier en l'état, en toute connaissance de cause, à ses risques et périls et sans recours contre quiconque.

Information de l'acquéreur

L'ACQUEREUR déclare ici expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

Risques naturels, miniers et technologiques

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels n° 2175 du 16 janvier 2006 mis à jour le 20 septembre 2012, le ou les risques naturels pris en compte sont :

-PPR EFFONDREMENT DES BERGES RIVIERE TARN EN AVAL DU BARRAGE DE RIVIERE, approuvé le 10 décembre 1999,

-PPR EFFONDREMENT DES BERGES RIVIERE AGOUT, approuvé le 10 décembre 1999,

-PPR RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES, approuvé le 13 janvier 2009,

-PPR INONDATION, approuvé le 18 août 2015.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan en ce qui concerne les risques « RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES » et « INONDATION » ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risque inondation

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par la Mairie, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa INONDATION.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est demeurée ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa bleu, ainsi qu'il figure sur la carte fournie par la Mairie de SAINT SULPICE qui est demeurée ci-annexée.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'ACQUEREUR sur la nécessité pour ce dernier de se renseigner à l'occasion de la délivrance de son permis de construire sur les contraintes liées à la situation du terrain au regard de ce risque inondation.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 1 (très faible) en conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 9 février 2017, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (Annexe 5).

Alea-retrait gonflement des argiles

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département du Tarn établie par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale des Territoires du Tarn. Une cartographie des argiles est jointe aux présentes.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuel des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en Mairie où L'ACQUEREUR pourra en prendre connaissance.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet SEMP, 5 impasse Bel Solelh, 81370 SAINT SULPICE, le 27 mars 2007, et est demeuré ci-joint (Annexe 5).

Ce diagnostic informe l'ACQUEREUR sur les caractéristiques thermiques (chauffage, production d'eau chaude, ventilation, etc...) des biens et droits immobiliers objets des présentes, sur les consommations d'énergie, sur l'estimation des coûts dus à ces consommations ;

Il informe l'ACQUEREUR que :

- la consommation en énergie primaire est d'environ 179 KWh par m² et par an ce qui classe ledit immeuble en catégorie D sur une échelle de A à G établie à partir de statistiques sur le parc de bâtiments.

- l'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre émis en raison de la consommation d'énergie du bien, est d'environ 48 kg d'équivalent CO₂ par m² et par an, ce qui classe ledit immeuble en catégorie E sur une échelle de A à G établie à partir de statistiques sur le parc de bâtiments,

Ce diagnostic indique :

- Un ordre de grandeur du coût des travaux d'économie d'énergie grâce à des recommandations de travaux ;

- Les économies de consommation réalisation en kwh ;

- L'évaluation des économies financières potentielles ;

- Le niveau du temps de retour sur investissement ;

- Le crédit d'impôt dont le futur occupant peut bénéficier ;

- Des conseils de gestion et de bon usage de l'énergie.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par le cabinet MDI EXPERTISES, 5 rue Albert Vergnes, 81160 SAINT JUERY, le 15 novembre 2016, soit depuis moins de trois ans, et dont les conclusions sont les suivantes :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

IL est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

-la prise de terre et l'installation de mise à la terre

Les constatations diverses concernent :

-des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés ».

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé (Annexe 5).

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

AU SURPLUS, il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état ci-annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique.

D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Concernant les locaux ou partie des locaux n'ayant pu être visités, le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire dès la signature de l'avant-contrat, ne permet pas au VENDEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Information de l'acquéreur

L'ACQUEREUR déclare ici expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait applica-

tion de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le décret numéro 2011-36 du 10 janvier 2011 prescrit d'équiper avant le 8 mars 2015 chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'obligation d'installation incombe au propriétaire du logement et s'il s'agit d'une société à son représentant légal.

L'obligation d'entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'existence d'un tel dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie.

Le défaut de notification à l'assureur pourrait engendrer un défaut de prise en charge du sinistre.

LE VENDEUR déclare ne pas avoir procédé à l'installation de détecteur de fumée.
L'ACQUEREUR le reconnaît et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Construction

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Il résulte de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Il est précisé que pour être « régulièrement édifié » le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le notaire avertit L'ACQUEREUR que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que celui-ci pourra éventuellement être refusé au regard des contraintes imposées par le plan local d'urbanisme.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

LE VENDEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 4532-97 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par les articles L 4744-2 à L 4744-5 de ce code.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

INFORMATION SUR LES PISCINES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'une piscine de plein air enterrée, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire informe L'ACQUEREUR que la construction éventuelle d'une piscine devra répondre aux dispositions des articles L.128-1 à L.128-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les piscines construites à partir du 1er janvier 2004 doivent être pourvues, avant leur première mise en eau, d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade.

Ce dispositif de sécurité est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant à des exigences de sécurité strictement définies (article R.128-2 du même code).

Le constructeur ou l'installateur devra donc fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité retenu.

Le non-respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45 000 Euros conformément à l'article L.128-12 de ce code.

CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de la réponse à chacune de ces consultations est ci-annexée (Annexe 6).

Réglementation relative aux installations classées

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

LE VENDEUR déclare, à sa connaissance :

- qu'aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN vendu
- et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

L'ACQUEREUR déclare qu'il destine LE BIEN vendu à usage d'habitation.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le notaire soussigné informe L'ACQUEREUR qu'un diagnostic d'archéologie préventive peut être demandé par le préfet sur LE BIEN objet du présent acte et que ceci peut avoir des conséquences sur les délais et les coûts de construction.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que, par exception aux disposi-

tions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

DEVOIR D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

URBANISME

Il a été demandé par les soins de Maître Didier NEGRE, Notaire associé à RABASTENS (Tarn), un certificat d'urbanisme de l'article L. 410-1, alinéa 1er, du code de l'urbanisme.

Cette demande a été effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et réceptionnée par les services compétents le 22 février 2017.

Une copie de ladite correspondance ainsi que l'avis de réception est demeurée ci-annexée aux présentes après mention (Annexe 7).

Les services compétents n'ayant pas répondu dans le délai de un mois à compter de la réception de la demande, ledit certificat d'urbanisme est réputé être obtenu tacitement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

LE BIEN étant situé dans le champ d'application du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé, en date du 6 mars 2017 demeuré ci-annexé (Annexe 8).

La mutation peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

REMISE DE TITRES – CORRESPONDANCE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il 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.

Par suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à L'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : celle du bien présentement acquis. La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse suivante : .

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à AVOVENTES

par suite des faits et actes suivants :

I-Acquisition du 2 août 2007

Les 7/25èmes de l'immeuble B 3454 et 3456 objet des présentes appartiennent à AVOVENTES par suite de l'acquisition faite de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn) le 2 août 2007

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TRENTE SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (36.400,00 €)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE OCCITANE

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CASTRES le 14 septembre 2007, volume 2007 P, numéro 5751.

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente. L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Précision étant ici faite que les 18/25èmes restant ont été acquis dans le même acte par :

AVOVENTES

II-Licitation du 25 février 2014

Les 18/25èmes de l'immeuble B 3454 et 3456 objet des présentes appartiennent à AVOVENTES par suite de l'acquisition faite de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Maître Didier NEGRE, notaire associé à RABASTENS (Tarn) le 25 février 2014

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE VINGT TREIZE MILLE SEPT CENTS EUROS (93.700,00 €)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE OCCITANE

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CASTRES le 14 mars 2014, volume 2014 P, numéro 1374.

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente. L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Du chef de AVOVENTES AVOVENTES :

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient personnellement à AVOVENTES pour en avoir fait l'acquisition, en son nom et pour son propre compte, aux termes d'un acte au rapport du Notaire soussigné en date du 25 novembre 2000, de :

AVOVENTES

Moyennant un prix de 86.895,94 euros payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CASTRES le 18 décembre 2000 et le 22 février 2001, Volume 2000P Numéro 7368.

ORIGINE ANTERIEURE

Aux termes de l'acte du 25 novembre 2000 ci-dessus analysé, l'origine de propriété a été établie comme suit, littéralement rapporté :

« Le bien objet des présentes appartient au VENDEUR , en vertu des faits et actes suivants :

« I – Acquisition du 21 Mai 1963 :

« A l'origine lesdits biens dépendaient de la communauté légale de biens ayant existée entre les époux AVOVENTES AVOVENTES , par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite aux termes d'un acte reçu par Maître Louis CHABERT , alors notaire à SAINT SULPICE(Tarn) le 21 Mai 1963, de AVOVENTES

AVOVENTES moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte

« Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CASTES le 03 Juillet 1963, Volume 2876 numéro 67

« II – Décès de AVOVENTES

« AVOVENTES

AVOVENTES où elle se trouvait momentanément le 02 décembre 1996, laissant pour recueillir sa succession :,

« Son époux AVOVENTES AVOVENTES commun en biens, donataire de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession, suivant acte reçu par Maître Louis CHABERT, alors Notaire à SAINT SULPICE (Tarn), le 27 Juillet 1963, régulièrement enregistré,

« Ladite donation ayant pu recevoir sa pleine et entière exécution, AVOVENTES AVOVENTES étant décédée sans laisser de descendant légitime, naturel ou adoptif, ni d'ascendant et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale quelconque dans sa succession.

« Ainsi que ces faits et qualités héréditaires ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par le notaire soussigné, le 24 Janvier 1997.

« En ce qui concerne les biens cadastrés section B 356 et B 357

« L'attestation immobilière après ledit décès a été établie par le notaire soussigné, le 24 Janvier 1997, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CASTRES le 10 Mars 1997 Volume 1997 P numéro 1514.

« Et en ce qui concerne le bien cadastré section B 358

« L'attestation immobilière après ledit décès a été établie par le notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes, dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de CASTRES, avant les présentes.

« III -Décès de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES

« AVOVENTES

Est

décédé à son domicile le 20 juin 2000

« Après avoir institué AVOVENTES légataire universelle, aux termes de son testament fait en la forme olographe, en date à SAINT SULPICE, du 10 Mars 1997, décrit et déposé au rang des minutes du notaire soussigné, suivant acte à son rapport, en date du 12 Juillet 2000., ainsi que ces faits et qualités héréditaires ont été constatées dans un acte de notoriété dressé par le notaire soussigné, en date du 21 Juillet 2000.

« L'attestation immobilière après ledit décès a été établie par le notaire soussigné, ce jour dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de CASTRES, avant ou en même temps que les présentes. » » ».

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en

est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

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. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

L'acquéreur déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

CASIER JUDICIAIRE

En application des dispositions de l'article L.551-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Notaire soussigné a interrogé le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat.

La copie de cette demande demeure ci-annexée (Annexe 9) après mention.

La réponse du service du casier judiciaire n'étant à ce jour pas intervenue, L'ACQUEREUR déclare qu'il n'a pas été condamné à une peine d'interdiction d'acheter un immeuble à usage d'habitation et requiert le Notaire soussigné de procéder à la vente.

ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur VINGT SIX pages

FAIT à SAINT SULPICE (Tarn), 04 Place du Grand Rond, au bureau annexe permanent de la SCP NEGRE GINOULHAC, Notaires Associés à RABASTENS (Tarn), les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : sans
- Blanc(s) barré(s) : sans
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : sans
- Chiffre(s) nul(s) : sans
- Mot(s) nul(s) : sans
- Renvoi(s) : sans

Suivent les signatures

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication. Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

