

100056201

EBO/CT/

### INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

### COMPROMIS DE VENTE

#### VENDEUR

Monsieur Michel Jacques **VIGNAU**, retraité, et Madame Marie Bernadette Françoise Marguerite **HILGER**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à MAURENS-SCOPONT (81470) lieu-dit Combe Ramond.

Monsieur est né à AIRE-SUR-L'ADOUR (40800) le 10 septembre 1946,

Madame est née à BLOIS (41000) le 25 mai 1944.

Mariés à la mairie de ROCHECORBON (37210) le 12 juin 1976 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

SL

*Handwritten signatures and initials: Vignau, Hilger, and a checkmark.*

### ACQUEREUR

La Société dénommée **DOMAINE DE KOUKANO**, société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 euros, dont le siège est à MAURENS SCOPONT (81470) Lieudit Combe Ramont, identifiée au SIREN sous le numéro 880588835 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CASTRES.

### QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **DOMAINE DE KOUKANO** acquiert la totalité en pleine propriété des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

### SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

### CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

#### **Concernant le VENDEUR :**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant l'ACQUEREUR :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

SL



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

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Michel VIGNAU et Madame Marie HILGER, son épouse, sont présents à l'acte.
- La Société dénommée **DOMAINE DE KOUKANO** est représentée à l'acte par Monsieur Sébastien LANGE agissant en sa qualité de Président de ladite société..

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

Sur la commune de MAURENS-SCOPONT (TARN) 81470 Lieu-dit Embrus et Combe Ramond,

Une propriété rurale comprenant:

- une maison principale d'habitation avec cinq chambres d'hôtes et quatre petits bâtiments annexes,
  - un bâtiment de réception,
  - un parc résidentiel de loisirs comprenant quatre chalets de vacances, un chalet bloc sanitaire, quatre emplacements nus viabilisés, occupés par deux mobile homes,
  - une bergerie,
  - trois bungalows,
  - terrain autour avec chapiteau temporaire, piscine et terrain de tennis,
- Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZD	21	Embrus et Combe Ramond	00 ha 10 a 20 ca
ZD	22	Embrus et Combe Ramond	00 ha 09 a 80 ca
ZD	24	Embrus et Combe Ramond	20 ha 90 a 19 ca
ZD	27	Embrus et Combe Ramond	00 ha 39 a 20 ca
ZD	28	Embrus et Combe Ramond	00 ha 09 a 25 ca

Total surface : 21 ha 58 a 64 ca

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

Un extrait de plan cadastral est joint.

### IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation, commercial de gîte, chambres d'hôtes, salle de réception, bergerie,

**L'ACQUEREUR entend conserver cet usage à l'exception de l'activité agricole et déclare vouloir faire son affaire personnelle de toutes autorisations d'urbanisme et administrative nécessaires en vu de ce changement d'affectation.**

**L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu toutes informations utiles en la matière et réitère son intention d'acquérir les biens immobiliers en l'état.**

SL

*opbr*

*ML*

Le **VENDEUR** déclare déclaré l'activité de chambres d'hôte auprès de la mairie en application des dispositions de l'article L 324-4 du Code de tourisme.

Le **VENDEUR** atteste n'avoir reçu de quiconque de mise en demeure d'arrêt de cette activité pour non respect de l'exercice de cette activité.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de la poursuite ou de l'arrêt de cette activité.

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître SALES, notaire à CASTANET TOLOSAN le 26 novembre 1994 publié au service de la publicité foncière de CASTRES 1, le 19 janvier 1995 volume 1995P, numéro 446.

Echange suivant acte reçu par Maître CHALLEIL, notaire à CASTANET TOLOSAN le publié au service de la publicité foncière de CASTRES 1,

Echange suivant acte reçu par Maître CHALLEIL, notaire à CASTANET TOLOSAN le 10 janvier 2006 publié au service de la publicité foncière de CASTRES 1,

#### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

**Le VENDEUR occupant actuellement partie des lieux pour son habitation, les parties conviennent que l'entrée en jouissance pour la partie habitation (rez-de-chaussée et sous-sol uniquement) ainsi que le garage de la bergerie aura lieu par la prise de possession réelle à compter du 30 juin 2020 au plus tard, date à laquelle il s'oblige à les rendre libres.**

A défaut, le **VENDEUR** devra régler à l'**ACQUEREUR** une indemnité journalière forfaitaire de CENT EUROS (100,00 EUR), à titre de stipulation de pénalité, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit de l'**ACQUEREUR** de poursuivre la libération des lieux.

L'indemnité sera due dès le premier jour de retard, elle est stipulée non réductible même en cas de libération partielle du **BIEN**.

#### PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION VINGT-QUATRE MILLE EUROS (1 024 000,00 EUR)**

#### PAIEMENT DU PRIX

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

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

#### VENTILATION DU PRIX

La ventilation du prix, compte tenu de la mixité de l'affectation du **BIEN**, est la suivante :

-concernant la maison à usage d'habitation avec ses chambres d'hôtes, son abri jardin, sa remise, tennis et piscine familiale : à concurrence de la somme de **CINQ CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE EUROS (586 000,00 EUR)** dont **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)** correspondant aux chambres d'hôtes,

SL                      JPV                      JY

- concernant le bâtiment à usage de réception : à concurrence de la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR),
- concernant le bâtiment à usage de bergerie : à concurrence de la somme de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR),
- concernant les chalets et bloc sanitaire : à concurrence de la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR),
- concernant les deux mobiles homes et les trois bungalows : à concurrence de la somme de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR),
- concernant la propriété agricole : à concurrence de la somme de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR),

#### VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

#### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence immobilière ABAFIM PRESTIGE, dont le siège est à TARBES (65000) 16 Avenue de la Marne titulaire d'un mandat ainsi déclaré.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SOIXANTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQ EUROS (62 205,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse ainsi déclaré par les parties.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation se trouve indiqué dans les frais annoncés au paragraphe "Financement de l'acquisition".

#### FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :	1 024 000,00 EUR
UN MILLION VINGT-QUATRE MILLE EUROS	
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente :	
SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS.	72 400,00 EUR
- les honoraires de négociation s'il y a lieu :	
SOIXANTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQ EUROS.	62 205,00 EUR
- la provision sur frais du prêt envisagé :	
	mémoire

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

Le total s'établit à la somme de :

UN MILLION CENT CINQUANTE-HUIT MILLE SIX CENT CINQ EUROS	1 158 605,00 EUR
--	------------------

#### RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### RESERVES

SL



### Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les **PARTIES** et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### Conditions suspensives particulières

#### **Convention d'indivisibilité**

Les parties déclarent qu'une promesse de vente a été signée entre elles le 11 janvier 2020 concernant la cession du fonds de commerce d'activité de réception, gîtes, location de salle, exploitée dans les locaux objet des présentes.

Dans la commune intention des parties, le présent compromis de vente et le compromis de cession du fonds de commerce du fonds de commerce sont indivisibles dans les termes de l'article 1218 du Code Civil, chacune des deux ventes étant indissociables l'une de l'autre,

En conséquence, la résiliation, résolution ou caducité pour quelque cause que ce soit de l'une de ces deux conventions entrainera automatiquement la résiliation, résolution ou caducité de l'autre.

**Une copie du compromis de vente du fonds de commerce sans les annexes demeurera ci-après annexée.**

**Les parties déclarent qu'il résulte d'une simple erreur matérielle que la date de signature dudit compromis par le **CESSIONNAIRE** a été fixée au 11 octobre 2020 au lieu du 11 janvier 2020.**

#### **Condition suspensive d'obtention de prêt**

SL



**Absence.**

### STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **CENT DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (102 400,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

### SEQUESTRE

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans un délai de QUINZE (15) jours à compter des présentes, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Eddy BONZOM, Notaire à MONTAUBAN (82000), qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de **CINQUANTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (51 200,00 EUR)**.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantira 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,

SL

SPV

VP

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions

#### 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'obligera, 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**.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.  
Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après .

Il résulte de l'acte d'acquisition susvisé reçu par Maître SALES, notaire à CASTANET TOLOSAN, le 26 novembre 1994, portant sur la parcelle originairement cadastrée section ZD n° 16, ce qui suit, ci-après littéralement rapportée:

*« Aux termes de l'acte de vente par Monsieur et Madame AXISA à la SAFALT reçu par Maître CREMONT, notaire susnommé, le 17 novembre 1994 ci-dessus plus amplement analysé, le paragraphe SERVITUDES a été rédigé dans le termes ci-après littéralement retranscrits :*

*« le Vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme,*

*Il déclare cependant, que la parcelle présentement vendue est traversée à son aspect Ouest, par une canalisation souterraine d'eau d'irrigation dépendant du réseau Implanté par L'ASSOCIATION D'IRRIGATION DU LAURAGAIS TARNAIS, dont le siège est à la mairie de VEILHES (Tarn).*

*Enfin il est ici précisé en tant que de besoin et pour mettre l'acte en conformité avec l'état hypothécaire : qu'aux termes d'un acte administratif en date du 6 janvier 1993, publié au bureau des hypothèques de CASTRES, le 13 Janvier 1993, volume 1993P n° 263, Il a été constitué sur la parcelle ZD 14, qui a été divisée en deux autres parcelles cadastrées ZD 15 et 16 une de passage de câbles au profit de France TELECOM. »*

Le tracé de la conduite d'irrigation figure sur un plan demeuré ci-joint.

**Le VENDEUR que la parcelle anciennement cadastrée section ZD numéro 14 dont est issue la parcelle cadastrée section ZD numéro 16 est grevé d'une servitude de passage de réseau eau profit de la société France TELECOM.**

**Le VENDEUR déclare que l'assiette de ladite servitude ne concerne pas la parcelle cadastrée section ZD numéro 16 objet des présentes.**

#### ETAT DU BIEN

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

SL

JAV

W

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

#### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** 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, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera directement au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

#### T.V.A. – Régularisation bien immobilier d'investissement

Le **VENDEUR** est informé des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, il résulte d'une instruction administrative numéro 50, en date du 30 mars 2006 publiée au Bulletin Officiel des Impôts sous la référence 3-A-6-06, et d'un rescrit fiscal numéro 2006/34, publié le 12 septembre 2006, que « la dispense de taxation s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise ».

SL

A cet égard, le **VENDEUR** déclare :

- qu'une partie des biens présentement vendus est inscrit à son bilan en immobilisation corporelle,
- et qu'il a opté pour l'assujettissement des loyers perçus à la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de remise en cause de la dispense de régularisation du fait du **VENDEUR**, celui-ci devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que les pénalités et intérêts de retard.

L'**ACQUEREUR** de son côté s'obligera :

- à inscrire le **BIEN** à son bilan en compte d'immobilisation,
- à continuer d'affecter durablement le **BIEN** à l'activité de location,
- et à opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée sur les loyers, faisant son affaire personnelle de toutes formalités nécessaires au respect de cet engagement.

En cas de non-respect de ses engagements, l'**ACQUEREUR** devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée mise à la charge du **VENDEUR**, ainsi que les pénalités et intérêts de retard.

En conséquence des déclarations et engagements figurant ci-dessus, les parties considèrent que la mutation sera assimilée à une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** ne sera donc pas tenu de reverser à l'administration fiscale une fraction de taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite pendant la durée d'utilisation du **BIEN**.

Par suite, l'**ACQUEREUR** n'aura pas à procéder au remboursement du montant de cette taxe sur la valeur ajoutée au **VENDEUR** qui lui remettra le jour de la signature de l'acte authentique de vente les indications sur le montant de la TVA en dispense de régularisation.

#### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

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

#### **Aide personnalisée au logement**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

#### **Agence nationale de l'habitat**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

#### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

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

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

SL

*[Signature]*

*[Signature]*

### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

### CONTRAT D’AFFICHAGE

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

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ABSENCE D’OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années à l'exception de la livraison des chalets intervenue le 15 janvier 2012 en ce qui concerne la première tranche et le 15 septembre 2012 en ce qui concerne la deuxième tranche,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTORISATIONS D’URBANISME

Le **VENDEUR** déclare ce qui suit :

#### 1/Concernant la maison d’habitation principale :

Le **VENDEUR** déclare qu'un permis de construire a été délivré le 20 février 1997 par la mairie de MAURENS SCOPONT sous le numéro 81 162 96 M1005 ainsi qu'un second permis délivré le 26 juin 1997 sous le même numéro, pour la construction de la maison d'habitation et des annexes (en ce compris la piscine et le terrain de tennis, ainsi déclaré par le **VENDEUR**).

Une copie de ce permis est ci-jointe,

Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en mairie le 23 mars 2017 pour un achèvement déclaré au 15 mai 1999.

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

**Une attestation de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a par la suite été délivré le 21 décembre 2017 par les services de la Mairie en ce qui concerne le permis de construire délivré sous le numéro 81 162 96 M1005.**

#### 2/Concernant le bâtiment à usage de réception :

Le **VENDEUR** déclare que cinq permis de construire ont été délivrés par la mairie de MAURENS SCOPONT, savoir:

a/ Un permis de construire délivré le 13 juin 1996 sous le numéro 8116296M1002 autorisant la reconstruction de la toiture et des murs d'un bâtiment existant,

Une copie de ce permis est ci-jointe.

Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en mairie le 30 août 1996 pour un achèvement déclaré à la même date.

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

Il résulte d'un courrier en date du 10 octobre 1996 délivré par la Direction Départementale de l'Équipement du Tarn, dont une copie est ci-jointe, notamment ce qui suit:

*"Comme suite à votre déclaration d'achèvement des travaux, J'ai l'honneur de vous informer qu'il a été procédé le 25 septembre 1996 au récolement en vue de la délivrance du Certificat de Conformité.*

*Au cours de ce contrôle, il a été constaté que les travaux ci-après n'étaient pas exécutés:*

SL

*[Signature]*

- façade nord : non crépie et ouvertures non réalisées
- façade sud : appuis de fenêtres ».

b/ Un permis de construire délivré le 3 juin 2004 sous le numéro 8116204M1002 concernant l'aménagement d'une ferme auberge.

Une copie de ce permis est ci-jointe.

Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en mairie le 15 août 2005 pour un achèvement déclaré à la même date.

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

Un refus de certificat de conformité a par la suite été notifié au vendeur en date du 10 janvier 2006. Il résulte dudit courrier de refus dont une copie est ci-jointe, notamment ce qui suit: "Les travaux ne sont pas conformes en ce qui concerne la fermeture de l'accès livraison du magasin (côté nord du bâtiment). ».

**Une attestation de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a par la suite été délivré le 2 novembre 2017 par les services de la Mairie.**

c/ Un permis de construire modificatif délivré le 3 août 2006 sous le numéro 8116204M1002-1 concernant la modification du permis précédent et la fermeture d'un auvent accès livraison.

Une copie de ce permis est ci-jointe.

Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en mairie le 23 mars 2017 pour un achèvement déclaré au 15 septembre 2006.

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

**Une attestation de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a par la suite été délivré le 2 novembre 2017 par les services de la Mairie.**

d/ Un permis de construire délivré le 2 novembre 2006 sous le numéro 81 162 06 M1002 pour la construction d'une salle de réception en prolongement d'un bâti existant.

Une copie de ce permis est ci-jointe.

Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en mairie le 23 mars 2017 pour un achèvement déclaré au 15 avril 2007.

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

**Une attestation de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a par la suite été délivré le 2 novembre 2017 par les services de la Mairie.**

e/ Un arrêté accordant un permis de construire délivré le 28 avril 2016 sous le numéro PC 081 162 15 C0007 concernant des travaux sur construction existante et l'extension d'un bâtiment existant recevant du public.

Une copie de cet arrêté est ci-jointe.

Une déclaration d'achèvement des travaux avec l'attestation d'accessibilité a été déposée en mairie le 6 juillet 2017 pour un achèvement déclaré au 15 Juin 2017,

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

Ainsi qu'il est dit ci-après, le VENDEUR précise que bien qu'il ait déclaré l'achèvement au 15 juin 2017, l'achèvement du gros-œuvre est intervenu depuis plus de dix ans ainsi qu'il s'engage à en justifier aux vues de photos et factures de location à des clients à première demande de l'acquéreur, le permis de construire ayant été demandé pour "régulariser" une situation d'agrandissement existante et satisfaire aux recommandations de sécurité incendie et d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

SL  

**Une attestation de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a par la suite été délivré le 2 novembre 2017 par les services de la Mairie.**

**3/ Concernant le parc résidentiel de loisirs:**

Un arrêté accordant un permis d'aménager a été délivré par la mairie de MAURENS-SCOPONT sous le numéro PA 081 162 10 J0002 le 18 novembre 2010 pour l'implantation de neuf habitations légères de loisirs, d'un bloc sanitaire léger et de quatre emplacements pour camping-cars.

Cet arrêté prescrivait la réalisation desdits travaux en deux tranches:

- tranche 1 pour les chalets 2/4/6, le bloc sanitaire, quatre emplacements pour camping-cars et les équipements techniques correspondants aux ouvrages à réaliser.

- tranche 2 pour les chalets 1/3/5/7/8/9 et la finalisation du projet.

Une copie de cet arrêté est ci-jointe.

Une déclaration d'achèvement pour la première tranche de travaux a été déposée en mairie le 26 janvier 2012 pour un achèvement déclaré au 15 janvier 2012. Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

**Une attestation de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a par la suite été délivré le 14 juin 2012 par les services de la Mairie.**

Une déclaration d'achèvement pour une partie de la deuxième tranche de travaux, savoir la réalisation du chalet n° 5, a été déposée en mairie le 15 novembre 2012 pour un achèvement déclaré au 15 septembre 2012.

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

Aucun certificat de conformité n'a été délivré dans l'attente de la réalisation complète des travaux correspondants.

Le VENDEUR déclare que lesdits travaux n'ont pas été interrompus pendant plus d'un an depuis leur commencement, les travaux de viabilisation des chalets 1/3/7/8/9 par le vendeur s'étant poursuivis et terminés au cours de l'année 2019.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaite connaissance de la situation et vouloir faire son affaire personnelle de l'obtention de l'attestation de non contestation au permis d'aménager ci-dessus visé.

**4/ Concernant la bergerie:**

Un arrêté accordant un permis de construire a été délivré par la mairie de MAURENS-SCOPONT sous le numéro pc 8116201M1005 le 30 août 2001 pour la réalisation d'une bergerie et d'un hangar de stockage.

Une copie de cet arrêté est ci-jointe.

Aucune déclaration d'achèvement des travaux n'a été déposée à ce jour en mairie.

Le VENDEUR déclare cependant que lesdits travaux ont été achevés le 31 août 2002 ainsi qu'il s'engage à la justifier à l'ACQUEREUR à première demande de ce dernier par la production de photos.

Le VENDEUR déclare que la surface construite a été supérieure à celle prévue initialement dans le permis de construire susvisé (1.200 m<sup>2</sup> au lieu de 800 m<sup>2</sup>). Le VENDEUR déclare à ce titre que la bergerie est cadastrée avec sa surface de 1200m<sup>2</sup>.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

SL

YAN

W

**L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de la régularisation de la situation auprès des services de l'urbanisme.**

**5/ Concernant le bâtiment de stockage Mh4, le kiosque, la création d'un abri de jardin et d'une véranda (petits bâtiments annexes à la maison d'habitation):**

Le VENDEUR déclare qu'un permis de construire pour la régularisation de l'installation du bâtiment de stockage de mobilier de jardin dénommé MH4, la création d'un abri ouvert 4 faces, type "kiosque", le rafraîchissement extérieur d'un local de stockage, la création d'un abri de jardin de structure métallique, la création d'une véranda annexe au logement principal a été délivré par les services de la Mairie de MAURENS-SCOPONT le 14 septembre 2017 sous le numéro Pc08116217C0003.

Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en mairie le 7 décembre 2017.

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est ci-jointe.

**Une attestation de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a par la suite été délivré le 21 décembre 2017 par les services de la Mairie.**

Le VENDEUR précise que l'achèvement desdits bâtiments est intervenu depuis plus de dix ans ainsi qu'il s'engage à en justifier aux vues de photos à première demande de l'acquéreur, le permis de construire ayant été demandé pour "régulariser" une situation existante.

**5/ Concernant les bungalows:**

Le VENDEUR déclare qu'il existe trois BUNGALOWS (MHI, MH2 et MH3) figurant sur le plan cadastral qui ont été édifiés par lui sans autorisation d'urbanisme au cours des années 1996-1997, lesdits bungalows consistant en des mobil-homes "habillés" depuis en aspect chalet par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

**ABSENCE DE CERTIFICATION DE LA CONFORMITE CONCERNANT LES BUNGALOWS ET POUR LA CONSTRUCTION DE LA BERGERIE POUR UNE CONTENANCE SUPERIEURE**

La construction du BIEN n'a pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le VENDEUR le déclare, précisant toutefois que leur achèvement a eu lieu depuis plus de DIX (10) ans.

En outre, le VENDEUR déclare :

- avoir fait édifier le BIEN en respectant la totalité des prescriptions édictées par les permis de construire ci-dessus énoncés à l'exception de la surface de la bergerie ainsi précisé ci-dessus;
- que ces permis n'ont fait l'objet ni de retrait ni de recours ;
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

I - Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

SL 

II - Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

III - Sanction civile de la part de la collectivité – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

IV - Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

A – En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

B – Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C – En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.

**L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris parfaite connaissance de cette situation et vouloir faire son affaire personnelle de la délivrance d'une attestation de non contestation concernant les travaux ci-dessus énoncés.**

## DIAGNOSTICS

### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de	Parois verticales	Illimitée sauf si

SL




	construire antérieur au 1er juillet 1997)	intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

SL



Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par le Cabinet d'expertise AEI LAVAUR, dont le siège est à GIROUSSENS (81500). Ce dossier qui est joint, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- L'ensemble des bâtiments ayant été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949, en conséquence ils n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.
- Diagnostic amiante en ce qui concerne la maison à usage d'habitation,

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Concernant les autres bâtiments, ils ont fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, par suite, les dispositions prévues à l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz en ce qui concerne la maison d'habitation.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité en ce qui concerne la maison d'habitation.
- Diagnostic de performance énergétique en ce qui concerne la maison d'habitation.

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

SL

OPAV VU

### Citernes de gaz

Le VENDEUR déclare qu'il existe deux citernes de gaz enterrées sur la propriété. Ces citernes appartiennent aux propaniers FINAGAZ et PRIMAGAZ auprès desquels un contrat a été signé.

Le VENDEUR s'engage à communiquer une copie desdits contrats à l'ACQUEREUR.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la quantité de gaz contenue dans celle-ci au jour de la vente, notamment quant aux proratas à régler le cas échéant entre eux.

### Information sur la sécurité des piscines

Les parties déclarent qu'il existe une piscine.

Elles sont informées des dispositions du paragraphe I de l'article R 128-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*"Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, au plus tard à la mise en eau, ou, si les travaux de mise en place des dispositifs nécessitent une mise en eau préalable, au plus tard à l'achèvement des travaux de la piscine."*

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

Le VENDEUR déclare qu'un dispositif de sécurité de type BEETHOVEN a été installé sur la piscine en 2012 par la société PISCINE ON LINE, dispositif conforme ainsi qu'il en est justifié par la production de la facture correspondante.

### Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

**Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique et qu'il utilise un système d'assainissement individuel de type fosse toutes eaux pour l'habitation principale et le bâtiment de réception et de type microstation pour le parc résidentiel de loisirs.**

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'ACQUEREUR est dûment informé que le raccordement à un réseau

SL

*[Signature]*

collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

**Ce diagnostic, effectué par la Communauté de Communes Sor et Agout le 28 Novembre 2019, joint, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.**

**Les points de non-conformité sont les suivants :**

**« NON CONFORME FAIBLE POLLUTION » en ce qui concerne la salle de réception et les Bungalows,**

**« NON CONFORME FAIBLE POLLUTION » en ce qui concerne la maison d'habitation,**

**« NON CONFORME SANS POLLUTION » en ce qui concerne les chalets,**

**L'ACQUEREUR est informé que, dans ce cas, il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.**

**L'ACQUEREUR déclare s'être personnellement renseigné dès avant ce jour en ce qui concerne les frais de mise en conformité de l'installation et réitère son intention d'acquérir les biens immobiliers en l'état, le prix de vente convenu entre les parties tenant compte de ces anomalies.**

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est joint.

#### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

##### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est jointe.

#### NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

#### REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 30 avril 2020** par le ministère de Maître Eddy BONZOM notaire à MONTAUBAN (82000) avec la participation de Maître Jean-François LEFEVRE, Notaire à MOUTIERS (73602) moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

SL

- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

**En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 11 mai 2020.**

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

**INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

**ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

**FISCALITE**

**REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

SL      JPV      W

PLUS-VALUE1/En ce qui concerne la maison d'habitation à l'exception des chambres d'hôtes :

Le VENDEUR déclare que le bien constitue à ce jour, sa résidence principale, Par suite, le VENDEUR déclare qu'il bénéficie de l'une des causes d'exonération de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière prévues les articles 150U à 150 VH du Code Général des impôts.

2/En ce qui concerne les chambres d'hôtes dépendant de la maison d'habitation:

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire de prélever sur le prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value afin qu'il soit versé au service de la publicité foncière compétent lors de la publication de la vente.

3/En ce qui concerne la bergerie ainsi que la propriété agricole :

Le VENDEUR déclare :

- qu'à raison de son activité, il est soumis aux bénéfices agricoles, régime du réel tel que défini par les articles 69 et suivants du Code général des impôts,
- que le BIEN est inscrit au bilan.

Par suite, il est soumis aux dispositions relatives aux plus-values professionnelles.

4/En ce qui concerne la le bâtiment de réception, les chalets, les mobilhomes ainsi que les bungalows :

Le VENDEUR déclare :

- qu'à raison de son activité, il est soumis aux bénéfices industriels et commerciaux ;
- que le BIEN figure à son actif.

Par suite, il est soumis aux dispositions relatives aux plus-values professionnelles de l'article 39 duodecies du Code général des impôts, sauf à tenir compte le cas échéant de l'application des dispositions de l'article 151 septies de ce Code.

Le notaire sera en conséquence dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au service de la publicité foncière.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de CASTRES - 4 Avenue Charles de Gaulle - 81108 CASTRES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le VENDEUR supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

SL

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de **NEUF CENT SOIXANTE EUROS (960,00 EUR)** seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'Etude de Maître Eddy BONZOM, Notaire à MONTAUBAN (Tarn-et-Garonne), 860 Route du Nord. la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS**

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le **BIEN**.

Il est entendu entre les parties que le **VENDEUR** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

#### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils

SL

majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

### **OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

#### **1°) Eléments d'équipement**

Le **VENDEUR** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard ( tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.

L'**ACQUEREUR** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

#### **2°) Entretien, réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;

SL

*(Handwritten signatures)*

- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

Les parties se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

#### REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Eddy BONZOM notaire à MONTAUBAN (82000) avec la participation de Maître Jean-François LEFEVRE, Notaire à MOUTIERS (73602).

#### REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout cleric de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

#### CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés 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.

#### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions 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.

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.

SL

**ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION**

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Cécile AGUIRRE, Notaire à MONTAUBAN (Tarn-et-Garonne), 860 Route du Nord. Téléphone : 05.63.63.07.16 Télécopie : 05.63.93.01.03 Courriel : cecile.aguirre@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

**DISJONCTION DES PIECES JOINTES**

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

SL

FAIT à MONTAUBAN

Le 24 Janvier 2020

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de Office Notarial 860 Route du Nord à MONTAUBAN, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- vingt-six pages
- renvoi approuvé *a*
- barre tirée dans des blancs *—*
- ligne entière rayée *—*
- chiffre rayé nul *—*
- mot nul *—*

*SL*  
*OK*

<b>VENDEUR</b>	
<b>ACQUEREUR</b>	