

DOSSIER
NATURE
NOTAIRE : FD

: PONCET/CHINN
: Vente rurale
CLERC : JF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN
Le QUINZE FEVRIER**

Maître Françoise DARRE, notaire associé membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée 'SELARL CAZEILS DARRE et JARENO' titulaire d'un office notarial dont le siège est à LOURDES (Hautes-Pyrénées), 2 rue Anselme Lacadé,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE RURALE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Sébastien Michel Gaston Henri PONCET, artisan, demeurant à RIEUMES DOIS (Haute-Garonne) 4 impasse des érables, célibataire.

Né à LIVRY GARGAN (Seine-Saint-Denis) le 30 septembre 1973.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé 'LE VENDEUR'.

ACQUÉREUR

Monsieur Christopher, Camden CHINN, Agriculteur, veuf, non remarié, de Madame Elisabeth GARNER, demeurant à CUMBRIA (ROYAUME-UNI) High Wallabarrow Farm, Ulpha, Broughton in Furness - LA20 6EA.

Né à COLCHESTER (ROYAUME-UNI) le 19 avril 1961. Monsieur Christopher CHINN de nationalité britannique , ne comprenant pas le français, mais assisté de Monsieur Andrew DODD, agissant en qualité d'interprète, choisi par les parties pour traduire en langue anglaise le contenu de l'acte .

Ayant la qualité de 'Non-résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé 'L'ACQUEREUR'.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Sébastien PONCET est ici représenté par Madame Joëlle FERREIRA, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à LOURDES (Hautes-Pyrénées) 2 rue Anselme Lacadé en vertu d'une procuration sous signature privée en date à BAGNERES DE LUCHON du 20 novembre 2020 demeurée ci-annexée.

Monsieur Christopher CHINN est ici représenté par Mademoiselle Elisabeth FLIPEAUX, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à LOURDES (Hautes-Pyrénées) 2 rue Anselme Lacadé en vertu d'une procuration sous signature privée en date à CUMBRIA du 5 novembre 2020 demeurée ci-annexée.

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

Sur la commune de ARRENS MARSOUS (Hautes-Pyrénées) lieudit Coudaillou

Une grange foraine avec terrain autour

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
A	305	COUDAILLOU		02	31
A	1238	COUDAILLOU		15	09
Contenance totale				17	40

Etant ici précisé par le VENDEUR qu'une servitude pour les estives existe au profit de la Commune d'ARRENS MARSOUS le long de la parcelle A numéro 1238 côté Sud.

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.

INFORMATIONS SUR LA LOI MONTAGNE

La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par les dispositions de la loi numéro 85-30 du 9 Janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite « LOI MONTAGNE » modifiée par la loi numéro 2016-1888 du 28 décembre 2016.

Ient / Critères d'appréciation de la qualification en grange foraine.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle les critères d'appréciation de la qualification du bien objet des présentes en grange foraine.

Une grange est dite foraine lorsque il s'agit :

d'une grange isolée du village ou d'un hameau (mais éventuellement située dans un ensemble de granges foraines) dont l'accès ou l'équipement en eau et électricité sont insuffisantes ou absents

en régularisation les ex granges isolées déjà transformées dès lors qu'elles ne constituent pas une habitation principale

A/ Déclarations faites par le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare :

-concernant l'accès au bien vendu :

Le BIEN est desservi par la voie communale Coudaillou

- concernant l'équipement en eau

Le BIEN n'est pas desservi par un réseau collectif d'eau mais par une source située sur le terrain

-concernant l'équipement en électricité

Le BIEN est raccordé au réseau collectif d'électricité

-concernant l'assainissement

Le BIEN n'est pas desservi par un réseau collectif d'assainissement et n'est pas équipé d'une installation d'assainissement non collectif.

-concernant la situation au regard de l'urbanisme

Le BIEN est situé en zone N du Plan Local d'Urbanisme, dont une copie du règlement est ci-annexé.

B/ Déclarations faites par L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de tous ces éléments.

Ient/ Pour le cas où la grange est qualifiée de foraine, information sur la procédure d'aménagement de la grange

Le notaire rédacteur des présentes rappelle les dispositions de l'article L 122-11 du code de l'urbanisme et la procédure d'aménagement des granges

consignée dans le **guide établi par la Direction Départementale des Territoires des Hautes Pyrénées** demeuré ci-annexé et remis à l'ACQUEREUR, qui reconnaît que, dans certains cas, aucune autorisation ne peut être obtenue pour un changement de destination en habitation permanente .

Article L122-11

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 76

« Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :

« 1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;

« 2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;

« 3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

« Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. »

A/ Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR déclare n'avoir obtenu aucune autorisation administrative ou d'urbanisme

B/ Déclarations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare vouloir acquérir le bien en l'état sans faire de l'obtention d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition suspensive de son acquisition.

L'acquéreur déclare avoir du notaire rédacteur des présentes toutes informations utiles à ce titre, et vouloir, malgré tout, persister dans son intention d'acquérir sans obtention préalable de toutes autorisations d'urbanisme nécessaires.

Il en consent décharge au notaire rédacteur des présentes.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :
Monsieur Sébastien PONCET à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par Monsieur Christopher CHINN à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUMONT, notaire à PISSOS (Landes) le 16 janvier 2019 dont une copie authentique a été régulièrement publiée au Service de la publicité foncière de TARBES2 le 11 février 2019 et le 27 août 2019, volume 2019 P, numéro 627.

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 SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €).

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**COMMISSION D'AGENCE**

Le VENDEUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation à AGENCE ABAFIM - Andrew DODD 16 Avenue de la Marne TARBES (Hautes-Pyrénées) en vertu d'un mandat, identifié sous le numéro AF23917 en date du 5 septembre 2020, la somme de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €) toutes taxes comprises.

Le VENDEUR donne tout pouvoir au notaire soussigné à l'effet de régler ladite commission par sa comptabilité, et par prélèvement sur le prix de vente.

DECLARATIONS FISCALES**TAXATION DES PLUS-VALUES**

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 MURET (31600), 159 Avenue Jacques Douzans.

- que LE BIEN vendu lui appartient pour l'avoir acquis de Madame Catherine CARRETE épouse DAZEREIX, aux termes d'un acte reçu par Maître DUMONT, le 16 janvier 2019, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de TARBES1, le 11 février 2019 volume 2019 P, numéro 627, moyennant un prix de SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 €)

La plus-value fera l'objet :

- d'une déclaration qui sera déposée par le notaire lors de la publication du présent acte au fichier immobilier, dont une copie a été remise ce jour au VENDEUR qui le reconnaît.

Cette déclaration sera accompagnée du montant de l'impôt exigible.

A cet égard, LE VENDEUR donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

- d'une déclaration faite personnellement par le VENDEUR avec ses éventuelles autres plus-values, dans sa déclaration annuelle de revenus (Cerfa n°2042 C ligne 3VZ).

IMPÔTS 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.

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

Le prix de la présente vente, de SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS.
Ci 72.000,00 €

CALCUL DES DROITS

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

BASE TAXABLE 72.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	72.000 €	4,50%	3.240 €
Taxe Communale	72.000 €	1,20%	864 €
Prélèvement Etat	3.240 €	2,37%	77 €
TOTAL			4.181 €

PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de TARBES1.

Contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts : 72,00 €.

MENTION DE CLOTURE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

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 font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- 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.
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

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

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour les personnes suivantes :

VENDEUR et ACQUERERUR

Et qu'il ne ressort de ces consultations aucune procédure collective.

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

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

DROITS A PAIEMENT DE BASE

Le VENDEUR déclare ne pas être un agriculteur actif et détenir de ticket d'entrée au titre du régime des droits à paiement de base.

Consécutivement, aucun droits à paiement de base associés aux terres objet de la présente vente ne sont cédés à l'ACQUEREUR.

ELECTION DE DOMICILE

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

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en l'étude du notaire soussigné

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 ; le tout, sauf ce qui est éventuellement précisé ci-après en ce qui concerne les constructions.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, LE VENDEUR garantit L'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

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 **ou de celles rapportées en une note demeurée ci-annexée.**

OBLIGATION RÉELLE 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.

ABONNEMENTS

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

ABSENCE DE RÉGIME FISCAL DE FAVEUR

LE VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente opération, en ce qui concerne le BIEN objet des présentes.

IMPÔTS 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 remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il est à jour du paiement de la taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, pour les années antérieures à celle en cours.

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 HYPOTHÉCAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du VENDEUR, en date du 3 décembre 2020 prorogé le 3 février 2021 que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

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

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 demeurée ci-annexée.

Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Lutte contre le saturnisme

LE VENDEUR déclare que LE BIEN est à usage autre que l'habitation 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.

Toutefois, il a été établi par le Cabinet AB DIAG, 34 Avenue Francis Lagardère 65100 LOURDES, en date du 5 juin 2018 un constat des risques d'exposition au plomb demeuré ci-annexé.

Ce constat ne fait apparaître aucun risque d'exposition au plomb dans LE BIEN.

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 AB DIAG, le 5 juin 2018 demeuré ci-annexé.

Etat de l'immeuble - Termites

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L 133-6 du Code précité un état relatif à la présence de termites établi par le Cabinet AB DIAG, le 7 octobre 2020, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN, est demeuré ci-annexé.

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.

Etat des Risques et Pollutions

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 approuvé le 23 décembre 2016, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation, crue torrentielle, mouvement de terrain, avalanche, feux de forêt.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeures ci-annexées. (**ZONES BLEUE ET ROUGE**)

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

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.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 3 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Plan d'exposition au bruit (PEB)

Le BIEN n'est pas situé dans une zone d'exposition au bruit.

Information relative à la pollution des sols - LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité moyenne. 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.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique en date du 28 juin 2013 : inondations, coulées de boues et mouvements de terrain du 17 au 20 juin 2013..

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 8 octobre 2020, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique

Il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation. En effet LE BIEN n'est pas équipé de l'une des installations mentionnées par l'article R. 134-2 du Code précité (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation etc.).

Radon

Une ordonnance du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le vendeur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques à compter du 1er juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Le radon est classé comme cancérigène.

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

Le résultat est le suivant : catégorie 3

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

Raccordement au réseau d'assainissement

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il n'est pas relié à un système d'assainissement individuel.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS 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 après sinistre

Il a été institué par la loi SRU, un droit de reconstruire à l'identique tout bâtiment détruit par sinistre, aux termes d'une disposition codifiée, sous l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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. ».

Bien que le principe du « droit à reconstruire à l'identique » soit consacré par le législateur, le notaire soussigné a précisé à L'ACQUEREUR :

1°) que, pour être «régulièrement édifié», le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié en vertu, soit :

- d'un permis de construire légalement délivré ;
- ou d'un permis de construire illégalement délivré mais qui est devenu définitif car n'ayant fait l'objet dans les délais et selon les modalités prescrits, ni d'une annulation contentieuse, ni d'une mesure de retrait ;
- ou, sans permis, mais à une époque où un permis de construire n'était pas exigible.

En outre, l'immeuble bâti ayant fait l'objet d'un permis de construire, devra avoir bénéficié d'un certificat de conformité.

2°) et que la reconstruction à l'identique après sinistre nécessite l'obtention d'un nouveau permis de construire, qui peut être refusé au regard des contraintes imposées par le pouvoir réglementaire lors de l'élaboration de la carte communale, du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune dans laquelle le bâtiment doit être reconstruit.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des modalités d'exercice de ce principe spécial du droit positif, et en connaître ses limites pouvant être instaurées dans les documents d'urbanisme locaux.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE 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.

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES 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 des résultats de ces consultations est ci-annexée.

URBANISME

ENONCIATION DU DOCUMENT OBTENU

Est demeurée ci-annexée la pièce suivante :

-lettre de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie de ARRENS MARSOUS le

En outre, le notaire soussigné a sollicité la délivrance d'un certificat d'urbanisme de simple information par lettre recommandée avec avis de réception en date du 1^{er} décembre 2020

Copie de cette demande avec accusé de réception est demeurée ci-annexée sur support électronique.

Cette pièce n'a pas été délivrée à ce jour par la commune de LOUBAJAC qui n'instruit plus les certificats d'urbanisme de simple information.

Les parties requièrent formellement le notaire soussigné de passer outre à la production de ce document et le somment de recevoir le présent acte à la date de ce jour.

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des documents, et déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle de la situation d'urbanisme et de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans aucun recours contre le notaire soussigné.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption résultant des articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme, LE BIEN n'entrant pas dans le champ d'application de ce droit ou n'étant pas inclus dans une zone à l'intérieur de laquelle un droit de préemption urbain a été institué.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

La présente mutation est soumise au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance de la SAFER OCCITANIE, territorialement compétente, l'ensemble des informations prescrites par les articles R.141-2-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Une copie de cette notification ainsi que l'avis de réception sont ci-annexés.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis la réception par la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural, de la lettre de notification, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Conformément à l'article R.141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties reconnaissent que le notaire soussigné :

- leur a rappelé les dispositions des articles R.141-2-1 à R.141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime, relatives aux conditions de transmission des informations nécessaires à l'exercice des missions de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural ;
- et que ces dispositions ont bien été observées.

REMISE DE TITRES

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur Sébastien PONCET, VENDEUR, par suite de l'acquisition faite de Madame Catherine Raymonde CARRETE, aide service à la personne, épouse de Monsieur André Louis Georges DAZEREIX, demeurant à BELIN BELIET (33830), 22 route de Suzon, né e à LOURDES (65100) le 19 novembre 1972

Suivant acte reçu par Maître DUMONT, notaire à PISSOS (Landes) le 16 janvier 2019

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 €)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

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 Service de la publicité foncière de TARBES2 le 11 février 2019 et le 27 août 2019, volume 2019 P, numéro 627.

.L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note contenant l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-annexée.

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 collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour

mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

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 SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX-ORIGINE DES FONDS

Le paiement des sommes effectué aux présentes a été réalisé ainsi qu'il est indiqué ci-dessus par l'ACQUEREUR au moyen de ses deniers personnels par virement de son compte ouvert à la BARCLAYS BANK à LONDRES.

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

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par Min.not et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

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

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de Min.not.

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

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.

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.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

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

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