

10560704
NUMERO :292

**VENTE CONSORTS FLICKENGER / VENTHINAS-GUILLEMIN ET PRET
CM NIORT / VENTHINAS-GUILLEMIN**

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE DIX-NEUF DÉCEMBRE**

**Maître Martine FRANC-SOULERES, Notaire à la Résidence de SAINT-
MARTORY Haute-Garonne soussignée,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE**IDENTIFICATION DES PARTIES****VENDEUR**

- Monsieur Marcel Raymond **FLICKENGER**, Retraité, époux de Madame Eva Mélanie **BAUDOUY**, demeurant à LAPENNE (09500) Le Village.
Né à LE PLAN (31220) le 24 décembre 1927.

Marié à la mairie de TREMOULET (09700) le 30 décembre 1965 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française .

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur de la moitié en pleine propriété.

- Madame Lucienne Georgette **FLICKENGER**, Retraitee, épouse de Monsieur Henri Alfred **TOURENC**, demeurant à PAMIERS (09100) 12 impasse des Chasseurs.
Née à TOULOUSE (31000) le 2 janvier 1931.

Mariée à la mairie de LAPENNE (09500) le 31 mars 1951 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française .

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Venderesse de la moitié en pleine propriété.**ACQUEREUR**

- Monsieur Gabriel **VENTINHAS**, Commercial, demeurant à SAINT-GIRONS (09200) 12 Avenue du Rhin et Danube.
Né à BRESSUIRE (79300) le 24 août 1972.

Célibataire.

De nationalité française .

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Et Mademoiselle Charlotte **GUILLEMIN**, Enseignante, demeurant à SAINT-GIRONS (09200) 12 Avenue du Rhin et Danube.
Née à REIMS (51100) le 30 mars 1980.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité entre eux le 3 avril 2012, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de TOULOUSE le 3 avril 2012.

Contrat non modifié depuis lors.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Gabriel **VENTINHAS** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de moitié.

Mademoiselle Charlotte **GUILLEMIN** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de moitié.

PRETEUR

La Société dénommée **CM NIORT**, Société Coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à BP 183 79006 NIORT CEDEX, 11 rue Ernest Perochon, BP 183, identifiée au SIREN sous le numéro 781453816.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

INTERVENTION DU FERMIER

Monsieur Gérard Pierre **TUSSAU**, Agriculteur, époux de Madame Marie-Françoise **RICHOU**, demeurant à HIS (31260) Chemin Carreriuou.
Né à SAINT-GAUDENS (31800) le 27 décembre 1957.

Marié à la mairie de HIS (31260) le 24 avril 1978 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française .
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant en qualité de fermier des parcelles à HIS (31260), cadastrées section B, numéros 506 et 517, objets des présentes, ainsi qu'il sera relaté ci-après.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Marcel FLICKENGER, époux de Madame Eva Mélanie BAUDOUY, à ce non présent mais représenté par Madame Natacha MARTINEZ, clerc de la Société Archives Généalogiques ANDRIVEAU, 58, chemin de Baluffet à TOULOUSE (31300) en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LAPENNE (09), du 2 avril 2014, dont l'original est demeuré annexé à la minute d'un acte de notoriété dressé par la notaire soussignée au décès de Madame Urbainie Marie Jeanne FLICKINGER, veuve de Monsieur Aimé Jean FONQUERNIE, le 18 décembre 2014.

- Madame Lucienne FLICKENGER, épouse de Monsieur Henri Alfred TOURENC, à ce non présent mais représentée par Madame Natacha MARTINEZ, clerc de la Société Archives Généalogiques ANDRIVEAU, 58, chemin de Baluffet à TOULOUSE (31300) en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PAMIERS (09), du 21 avril 2014, dont l'original est demeuré annexé à la minute d'un acte de notoriété dressé par la notaire soussignée au décès de Madame Urbainie Marie Jeanne FLICKINGER, veuve de Monsieur Aimé Jean FONQUERNIE, le 18 décembre 2014.

- Monsieur Gabriel VENTINHAS et Mademoiselle Charlotte GUILLEMIN, sont présents.

- La Société dénommée CM NIORT est représentée à l'acte par Madame Isabelle CHATELET, Clerc de Notaire, épouse de Monsieur Alain CAUBET, demeurant professionnellement à SAINT-MARTORY (31360), en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant pouvoir sous seing privé ci-annexé en date à LA ROCHE SUR YON du 1^{er} décembre 2014, donné par Monsieur Albert RICHARD, Expert logistique bancassurance, de ladite Caisse.

Ledit Monsieur RICHARD, ayant lui-même agi en sa qualité d'Expert logistique bancassurance en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substituer, par Monsieur Jacques ROCHER, Directeur Offre Développement, Crédit Mutuel Services à la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan en date à LA ROCHE SUR YON du 2 janvier 2014.

Monsieur Jacques ROCHER, ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Offre Développement Crédit Mutuel Services à la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substituer par la Cause Fédérale du Crédit Mutuel Océan, en la personne de son Directeur Général es qualité, en date à LA ROCHE SUR YON du 2 juillet 2012.

Monsieur le Directeur Général de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération spéciale du Conseil d'administration de chacune des Caisses Locales de CREDIT MUTUEL, ayant leur siège social dans le Département des DEUX SEVRES et adhérant à la FEDERATION DU CREDIT MUTUEL OCEAN, délibération dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de la S.C.P. Henri CHAIGNE, Hubert MONET de LORBEAU, Christophe CAZENAVE, Olivier BIENNER, Dominique BERNARDEAU et Pierre LOMINE, Notaires à NIORT (79000), 26 Avenue Bujault, par acte dressé le 20 juillet 2004 pour qu'il soit délivré les extraits ou expéditions dont besoin sera.

- Et Monsieur Gérard TUSSAU, à ce non présent, mais représenté par Madame Isabelle CAUBET, Clerc de Notaire, demeurant professionnellement à SAINT MARTORY (31360), 25, Rue des Villas en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis à cet effet, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à HIS (31260), du 18 août 2014, dont l'original est demeuré ci-annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux

termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.

- Le mot "**PRÊTEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meuble**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUÉREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A HIS (HAUTE-GARONNE) 31260.

Une maison d'habitation avec dépendances jardin et terrains non attenants.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	387	Le village	00 ha 23 a 11 ca
B	388	Le village	00 ha 03 a 88 ca
B	389	Le village	00 ha 08 a 15 ca
B	468	La vignasse	00 ha 12 a 55 ca
B	506	La vignasse	01 ha 06 a 00 ca
B	517	Le Hounteau	00 ha 39 a 80 ca
B	607	Montaspes	00 ha 36 a 90 ca
B	805	Le Boucas	00 ha 17 a 26 ca

Total surface : 02 ha 47 a 65 ca

Les extraits de plan cadastral du bien vendu sont ci-annexés.

Absence de meubles et objets mobiliers

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

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Martine FRANC épouse SOULERES, notaire à SAINT-MARTORY le 18 décembre 2014, qui sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, avant ou en même temps que les présentes.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance :

- en ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour par la prise de possession réelle,
- en ce qui concerne la partie louée, (les parcelles section B, numéros 506 et 517), l'entrée en jouissance aura lieu par la prise de possession réelle à compter du 31 décembre 2014

Monsieur Gérard TUSSAU, sus-nommé, qualifié et domicilié, fermier de ces parcelles s'oblige à les rendre libre pour cette date, ainsi qu'il résulte d'une procuration sous seing privé en date à HIS (31), du 18 août 2014, demeurée ci-annexée après mention.

Au cas où ces parcelles ne seraient pas libres à la date sus visée, Monsieur TUSSAU devra régler à l'**ACQUEREUR**, une indemnité journalière forfaitaire de deux cents euros (200,00 euros) , à titre de clause pénale, 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 des parcelles.

Il est ici précisé que cette perte de jouissance est comprise dans le prix de vente.

BAIL

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les parcelles section B, numéros 506 et 517, sont actuellement louées au profit de Monsieur Gérard TUSSAU, sus-nommé, qualifié et domicilié, pour un usage agricole aux termes d'un bail verbal ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 1999, le fermage actuel est de 50,00 euros annuel.

Les parties déclarent être à jour dans le paiement du fermage.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son fermier.

SÛRETÉS ACCESSOIRES

Il est précisé que le contrat de location ne contient aucun cautionnement ni engagement de garantie à première demande.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (53.000,00 EUR)**,

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation en date du 6 novembre 2014, reçue le 7 novembre 2014 et acceptée par lui le 18 novembre 2014, dont un exemplaire demeurera annexé, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Etablissement prêteur devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET ORDINAIRE IMMOBILIER

Montant du prêt en principal : SOIXANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (63.250,00 EUR)

Durée : 20 ans

Remboursement : 240 échéances de 348,66 euros chacune

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 10 janvier 2015

- dernière échéance au plus tard le : 10 décembre 2034

Date de péremption de l'inscription : DIX DÉCEMBRE DEUX MIL TRENTE-CINQ

Taux, hors assurance, de 2,650 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 3,153 % l'an.

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (53.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : DIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (10.250,00 EUR)

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (53.000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de celle-ci, ce que le notaire soussigné constate.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** acquis du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code civil, à concurrence de la somme de **CINQUANTE TROIS MILLE EUROS, (53.000,00 euros)**, au moyen des deniers prêtés par le **PRETEUR** en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de **DIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (10.250,00 EUR)**, non garantie par le privilège de prêteur de deniers, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, le **BIEN** objet de la présente vente, tel qu'il existe avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CM NIORT, jusqu'au 10 décembre 2035, en ce qui concerne le prêt d'un montant de SOIXANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (63.250,00 EUR).

FIXATION DE LA PROPORTION DE PROPRIETE INDIVISE

PROPORTIONS ENTRE LES ACQUEREURS

Les acquéreurs font la présente acquisition sous les proportions indivises suivantes :

Moitié indivise en pleine propriété chacun.

Ces quotités sont définitives et déterminent le droit de propriété de chacun des acquéreurs, elles concordent avec la répartition de l'effort de financement entre eux tel que rapporté ci-dessous.

RÉPARTITION DE L'EFFORT DE FINANCEMENT ENTRE LES ACQUÉREURS

A – Financement extérieur actuel

Le financement du prix au moyen d'un financement extérieur à concurrence d'une somme empruntée pour un montant de soixante-trois mille deux cent cinquante euros (63.250,00 eur) auprès de CM NIORT, pour lesquels les acquéreurs sont solidaires du remboursement.

Le remboursement en principal, intérêts et accessoires de ce financement extérieur sera effectué par chacun des acquéreurs à hauteur de leurs proportions indivises dans l'acquisition.

Cette convention est inopposable au créancier compte tenu de la solidarité rappelée ci-dessus.

Dans le cas où ces modalités de contribution à la dette ne pourraient pas être respectées, les acquéreurs pourront modifier les règles de la contribution et décider que la charge de la dette incombera à l'un d'eux mais que les obligations nées de ce chef sont à la charge définitive de leur indivision en proportion de leurs droits dans celle-ci, ce dont il devra être tenu compte lors de la répartition du prix de vente ou lors du partage.

B – Financement extérieur ultérieur

En cas de financement extérieur ultérieur, les acquéreurs s'engagent à respecter les mêmes règles que celles exposées ci-dessus au chapitre B.

VIE COURANTE

Les dépenses d'entretien, les charges courantes, les assurances, les impôts locaux et autres directement liés à l'usage de l'immeuble, seront supportés par les acquéreurs sous la même proportionnalité que leurs droits de propriété.

En cas de mise en œuvre, pour le financement extérieur, d'une assurance décès-invalidité au profit d'un des acquéreurs, son montant profitera à son propre compte et non à celui de l'indivision.

RÉPARTITION LORS DE LA REVENTE OU DU PARTAGE

Outre le coût des diagnostics, impôts, charges, remboursement emprunt, mainlevée supportés à proportion, le solde du prix de revente sera partagé, ou en cas de partage la soule sera déterminée, en fonction des proportions indivises d'acquisition, et sur la quote-part revenant à chacune des parties seront retenues, les sommes dont elles sont redevables l'une envers l'autre relativement audit bien, notamment en ce qui concerne le cas échéant la prise en charge d'un prêt pour l'acquisition ou des travaux dans la mesure où les proportionnalités n'auront pas été respectées.

Ainsi, au visa des dispositions qui précèdent et si l'un des indivisaires améliore l'état du bien indivis, ou si l'indivision retire un profit des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble réalisées par l'un des indivisaires seul, ou pour un montant supérieur à sa part dans l'immeuble, il lui en sera tenu compte conformément aux dispositions de l'article 815-13 du Code civil.

Il est fait observer que l'industrie personnelle des acquéreurs et celle de leurs ayants droit dans les travaux effectués, qu'ils soient d'entretien ou non, ne seront ni cause de récompense ni cause d'indemnité.

Ces conventions sont acceptées par chacun des acquéreurs indivisaires.

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs coindivisaires : VINGT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS, (26.500,00 euros), pour chacun des indivisaires.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Martine FRANC, épouse SOULERES, notaire à SAINT-MARTORY le 18 décembre 2014 pour une valeur de cinquante-trois mille euros (53.000,00 eur).

Cet acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS avant ou en même temps que les présentes.

Le précédent propriétaire était Madame Urbanie Marie Jeanne **FLICKINGER**, veuve de Monsieur Aimé Jean **FONQUERNIE** et non remariée, son décès est survenu le 13 avril 2011.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de cinquante-trois mille euros (53.000,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

- Monsieur Marcel **FLICKENGER** dépend actuellement du centre des finances publiques de FOIX, Rue Pierre-Mendes-France BP 50110 09007 *FOIX CEDEX*.

- Madame Lucienne **TOURENC** dépend actuellement du centre des finances publiques de Rue Pierre-Mendes-France BP 50110 09007 *FOIX CEDEX*.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

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

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

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A 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.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (53.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	2.385,00
53.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	636,00
53.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	57,00
2.385,00			
TOTAL			3.078,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	53.000,00	0,10%	53,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à SAINT-MARTORY du 15 septembre 2014.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Les notifications de l'acte par lettres recommandées avec accusés de réception ont été effectuées à l'**ACQUEREUR** le 16 septembre 2014 et la première présentation a eu lieu le 17 septembre 2014.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie des lettres de notification ainsi que les accusés de réception sont demeurés annexés.

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

3. CARACTERISTIQUE DE L'OPERATION FINANCEE :

3.1 : OBJET

Achat d'une maison d'une surface habitable de 145 M2, comprenant 4 pièces à titre de résidence principale de l'emprunteur.

Adresse : LIEU DIT VILLAGE 31260 HIS

Coût total de l'opération (frais et accessoires inclus) : 66.250,00€.

3.2 PLAN DE FINANCEMENT

Prêt Sollicités	Pourcentage du total des prêts sollicités	
PRET ORDINAIRE IMMOBILIER	63.250,00€	100,000%
Total des prêts sollicités prêteur	63.250,00€	100,000%
Total des prêts sollicités	63.250,00€	100,000%
Apport personnel	3.000,00€	
Total des moyen financier	66.250,00€	

4. PRETS

4.1 PRET ORDINAIRE IMMOBILIER n° 15519391020021931705

4.1. Montant

Le montant du prêt est de 63.250,00 Euros (soixante trois mille deux cent cinquante euros)

4.1.2. Coût du crédit

Le présent prêt est réalisé aux conditions suivantes :

	Montant	Taux
Intérêts du prêt	18.303,50 €	2,650%
Frais de dossier	250,00 €	0,043%
Cotisation assurance décès obligatoire	2.126,40 €	0,285%
Coût estimé de la convention et des garanties	1.000,00 €	0,175%
Soit un coût total	21.679.90 €	
Taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2) par an		3,153%
Soit un TEG par mois de		0,262%

Les intérêts du prêt sont stipulés à **taux fixe**.

4.1.3 Modalités de remboursement du crédit

Le prêt est à remboursement constant. La définition de ce type de remboursement figure aux Conditions Générales.

Période d'amortissement

Echéances : payables le 10 de chaque mois.

Amortissement du prêt : En 240 échéances successives de 348,66 Euros chacune, cotisation éventuelle de l'assurance des emprunteurs comprise (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales).

Les modalités de remboursement et la composition des échéances en capital et intérêts ressortent des Conditions Générales et du Tableau d'amortissement ci-joint.

La date prévisionnelle de premier déblocage est le 24/12/2014.

La date de la première échéance sera communiquée par le prêteur.

4.1.4 Assurance :

Cotisation(s) globale(s) d'assurance : 2.126,40 (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales).

Les cotisations d'assurance Décès et PTIA obligatoire figurant le cas échéant ci-dessus, dans l'article « Coût du crédit » et dans le tableau d'amortissement sont calculées dans tous les cas sur toute la durée du prêt. En cas de souscription de l'option facultative SENIOR, les cotisations spécifiques prévues dans la demande d'adhésion se substitueront aux cotisations de l'assurance obligatoire à la date de cessation de celle-ci.

5. LES GARANTIES

Pour sûreté du (des) prêt (s) sollicité (s), le prêteur demande les garanties suivantes :

5.1 GARANTIES PRISES PAR ACTE NOTARIE :

5.1.1 Garantie : N° 12002933174 – PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Constituant : l'Emprunteur
 Bien grevé : Maison d'habitation à usage de résidence principale
 Adresse : LIEU DIT LE VILLAGE 31260 HIS
 Montant garanti : 53.000,00 Euros

Liée au(x) prêt(s) :
 N° 15519 39102 00021931705 PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de
 63.250,00 Euros

5.1.2 Garantie : N° 12002933176 – HYPOTHEQUE IMMOBILIERE CONVENTIONNELLE

Constituant : l'Emprunteur
 Bien grevé : Maison d'habitation à usage de résidence principale
 Adresse : LIEU DIT LE VILLAGE 31260 HIS
 Montant garanti : 10.250,00 Euros - en rang 1

Liée au(x) prêt(s) :
 N° 15519 39102 00021931705 PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de
 63.250,00 Euros

6 LES ASSURANCES

6.1 Prêt Numéro 15519 39102 00021931705 – PRET ORDINAIRE IMMOBILIER de 63.250,00 Euros sur 240 mois

Les garanties, quotités et dates d'effet de l'Assurance emprunteurs sont détaillées sur les documents de souscription Assurance emprunteurs.

Le prêteur a souscrit pour le compte de l'Emprunteur un contrat d'assurance groupe couvrant :

M VENTINHAS GABRIEL : - Décès et Perte Totale et irréversible d'Autonomie

Le prêteur a souscrit pour le compte de l'Emprunteur un contrat d'assurance groupe couvrant :

MLE GUILLEMIN CHARLOTTE : - Décès et Perte Totale et irréversible d'Autonomie

7 DEFINITION DES GARANTIES

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux prêts ci-dessus, sauf aux garanties prises par acte séparé. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

7.1. PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Conformément à l'article 2374-2 du Code-Civil, le prêt étant destiné à financer l'acquisition de l'immeuble sera garanti par un privilège spécial constaté par un acte notarié qui contiendra notamment les énonciations prévues dans le modèle d'acte.

L'emprunteur s'engage à employer la somme prêtée au paiement du prix et à déclarer l'origine des deniers pour que le prêteur puisse bénéficier du privilège conféré au prêteur de deniers conformément aux dispositions de l'article 2374 paragraphe 2 du Code-Civil, et ce jusqu'à concurrence : de la somme prêtée en capital, des intérêts au taux conventionnel, de tous frais et accessoires comprenant notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais

d'inscriptions complémentaires, de renouvellements d'inscription, intérêts de retard au taux du crédit majorés de trois (3) points, de tous dommages et autres intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées audit acte, débours divers, toutes sommes dues cas de procédure commencées par la faute de l'emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution, et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20%) du capital. Ce privilège exercera sur toutes les biens objets de la garantie, toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, lors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui va suivre.

Les parties requièrent l'inscription de ce privilège à la Conservation des hypothèques pour la durée totale du concours financier (incluant l'éventuelle période de franchise) telle qu'elle ressort des conditions particulières, majorée de un an.

7.2. HYPOTHEQUE

La garantie sera consentie par devant notaire. L'acte notarié contiendra notamment les dispositions suivantes ou similaires :

- Pour concrétiser les garanties convenues entre les parties, l'emprunteur et, le cas échéant la caution, déclarent affecter et hypothéquer les biens ci-après désignés, à la sûreté et garantie du remboursement du prêt, incluant :
 - du montant en principal du prêt
 - des intérêts au taux conventionnel
 - de tous frais et accessoires comprenant notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais d'inscriptions complémentaires, de renouvellement d'inscriptions, intérêts de retard au taux du crédit majorés de trois (3) points, de tous dommages et autres intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités, diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées audit acte, débours divers, toutes sommes dues en cas de procédures commencées par la faute de l'emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution, et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20%) du capital.,
- au profit du prêteur, ce qui est accepté par ce dernier, les biens ci-après définis avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui existent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, alors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui va suivre.

L'inscription est requise par les parties et le cas échéant par une caution ou un tiers donnant une affectation hypothécaire au Bureau des Hypothèques compétent ou au Livre Foncier.

L'inscription est requise pour la durée totale du concours (soit 24 mois de franchise ou de différé éventuel plus la durée de l'amortissement) telle que ressortant des conditions particulières du crédit majorée de 1 an.

Il est entendu qu'il pourra être substitué à l'hypothèque le privilège de prêteur de deniers, ceci au moment de l'acte notarié dans la mesure où une pareille garantie est techniquement réalisable en vue de garantir le concours financier.

8. DEFINITION DES ASSURANCES :

8.1. ASSURANCE DES EMPRUNTEURS, ASSOCIES OU CAUTIONS SELON LE CAS ECHEANT

La ou les personnes ayant signé antérieurement aux présentes une demande d'adhésion à la Convention d'Assurance Collective des emprunteurs, conclue avec ACM Vie S.A., 34 rue du Wacken à STRASBOURG :

- confirme(nt) sa (leur) demande d'adhésion en vue de s'assurer contre les risques de DECES, de PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D' AUTONOMIE, d'INCAPACITE DE TRAVAIL et INVALIDITE PERMANENTE, et PERTE D'EMPLOI selon l'option choisie,
- s'engage(nt) à maintenir cette demande, à se soumettre aux examens médicaux demandés par l'assureur et à payer les cotisations jusqu'au remboursement du prêt, dans la limite d'âge précisée sur la notice d'information visée ci-après.

L'adhésion à cette convention est une condition d'octroi du prêt pour le risque DECES. Les autres risques sont assurés facultativement selon l'(s) option(s) choisie(s).

L'emprunteur déclare avoir parfaite connaissance des conditions et modalités de cette assurance, dont les dispositions et conditions normales, par tête, figurent sur la demande d'adhésion et dans l'extrait des conditions générales valant notice d'information et notamment du fait que les ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL Vie S.A. se réservent la faculté de différer l'adhésion à l'assurance, de ne l'agréer qu'à des conditions spéciales ou de la refuser.

En cas de divergence entre les pourcentages de couverture exprimés sur le certificat de garantie ou l'attestation d'assurance émis par ACM Vie S.A. et ceux-indiqués sur l'offre préalable, les premiers prévaudront.

La présente offre est donc faite sous réserve de cet agrément et la cotisation d'assurance indiquée ci-dessus ne vaut qu'à titre indicatif dans l'hypothèse de l'agrément de l'assuré aux conditions normales.

Cette assurance n'est pas un droit pour l'emprunteur, mais une obligation si le prêteur l'exige, sans que la responsabilité de ce dernier puisse être recherchée, au cas où la demande d'admission n'aurait pas été acceptée, comme au cas où l'adhésion n'aurait pas lieu pour quelque cause que ce soit.

En tout état de cause, l'emprunteur devra veiller à la conclusion de cette assurance, qui n'interviendra qu'après confirmation écrite de l'assureur.

La cotisation d'assurance des emprunteurs payable dans la devise empruntée sera débitée sur tout compte ouvert au nom de l'un quelconque des emprunteurs dans les livres du prêteur.

DÉLIVRANCE DE COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire nominative unique de la présente créance sera délivrée au créancier.

CONDITIONS GENERALES

Le PRETEUR et L'EMPRUNTEUR sont convenus du prêt sous les conditions générales et particulières tant dudit prêt figurant à la fois aux présentes et dans les documents demeurés ci-joints et annexés après mention et auxquels les parties déclarent vouloir se référer et que ne forment qu'un tout avec le présente acte, et donc elles s'engagent de part et d'autres à exécuter et à respecter les disposition qu'ils contiennent.

Un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital est également demeuré ci-joint et annexé après mention, Etant fait observer à l'EMPRUNTEUR que le PRETEUR devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Etant ici précisé que le **BIEN** est assuré contre l'incendie auprès de

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément à 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,
- 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 pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- 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.

Situation locative :

- Que l'immeuble est loué pour partie à Monsieur TUSSAU, ainsi qu'il est dit aux présentes.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 17 octobre 2014 et certifié à la date du 16 septembre 2014 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Il est ici précisé qu'il figure sur les plans cadastraux, les servitudes de passage suivantes :

- Une servitude longeant la partie est de la parcelle section B, numéro 517 ;
- Une servitude longeant la partie nord-ouest de la parcelle section B, numéro 805 ;
- Une servitude longeant la partie nord-ouest de la parcelle section B, numéro 468.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés et ce par dérogation à l'article 1643 du Code civil.

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 DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPÔTS ET TAXES

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

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

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

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

Avantages fiscaux liés à la location

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit 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.

CONTRAT DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** fait 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 L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, délivré **13 octobre 2014**, sous le numéro **031 237 14 Y0010**, par l'autorité administrative compétente que :

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables au terrain situé à 31260 His (cadastré B-805, B-607, B-517, B-506, B-468, B-389, B-388, B-387) présentée le 02 octobre 2014 par MAITRE FRANC SOULERES MARTINE, représenté par MAITRE FRANC SOULERES MARTINE, demeurant BP 3, Saint-Martory (31360), et enregistrée par la mairie de His sous le numéro **CUa 031 237 14 Y0010**.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410.1 et R 410.1 et suivants ;

Vu les dispositions des articles R 563-1 et suivants du code de l'environnement relatifs à la prévention du risque sismique, qui classe la commune en zone de sismicité correspondant à un aléa 3 modéré ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'Article L 410.1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administrative au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-1, art. L.111-1-4, art. R.111-2 à R.111-24.

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

- PPR – Plan de prévention des risques naturels (les parcelles 387-388-389 sont situées en zone bleue du PPR zone à risques faibles, la parcelle 506 est située en zone rouge et bleue du PPR à risques forts et moyens et risques faibles, la parcelle 805 est située en zone rouge du PPR à risques forts et moyens).
- I3, servitude de protection relative à la distribution de gaz. **(Plan joint)**

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale Taux = %
TA Départementale Taux = 1,30%
Redevance d'Archéologie Préventive Taux : 0,40%
Redevance bureau

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-6-1-2° c et L 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Note de voirie

Une note de renseignements de voirie demeurée ci-annexée a été délivrée par l'autorité compétente, le **8 octobre 2014**. Il résulte de cette note que :

Nature des dispositions d'urbanismes applicables	OUI	NON
- Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Existe-t-il sur votre commune une Carte Communale ? Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ? ⇒ secteur où les constructions sont autorisées ⇒ secteur où les constructions ne sont pas admises ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
- Votre commune est-elle dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) ? Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Votre commune est-elle dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ? Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) (s'il en existe un pour la zone concernée) Si oui, quel est son taux :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plafond Légal de Densité (P.L.D.) (s'il existait au 31/12/1999 et s'il n'a pas été supprimé depuis) Si oui, quel est son taux :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Droits de préemption	OUI	NON
- Ce bien se trouve-t-il inclus dans une zone de Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) ? Si oui, s'agit-il d'un : D.P.U. simple ? D.P.U. renforcé ? Merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
- Ce bien est-il soumis au droit de préemption d'une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) ? Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Ce bien est-il soumis au droit de préemption des espaces naturels et sensibles des départements ? Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Ce bien est-il soumis à un autre droit de préemption ? Si oui, merci de bien vouloir indiquer lequel ainsi que son bénéficiaire :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Opérations	OUI	NON
- Ce bien se trouve-t-il inclus dans une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

- Ce bien figure-t-il en emplacement réservé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Ce bien est-il concerné à votre connaissance par une autre opération ? Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Servitudes d'utilité publique	OUI	NON
- Ce bien est-il situé :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dans une zone d'environnement protégé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Dans un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Dans une zone de captage des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Dans une zone de rénovation urbaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Dans un périmètre de restauration immobilière ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Dans un secteur sauvegardé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine AVAP (ex ZPPAUP) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- A proximité d'un site ou monument historique ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Ce bien est-il frappé d'alignement ? (si oui, merci de bien vouloir préciser l'emprise de cet alignement sur le plan ci-joint)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Ce bien est-il concerné par une autre servitude d'utilité publique ? Si oui, merci de bien vouloir indiquer laquelle :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Assainissement et évacuation des eaux pluviales	OUI	NON
- A-t-il été mis en place un contrôle obligatoire de l'assainissement non collectif ? Si oui, quel est le service chargé du contrôle de l'assainissement ? <input type="checkbox"/> Commune <input checked="" type="checkbox"/> Autre : à préciser : SIEA de l'Arbas à Mane	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Un rapport a-t-il été établi ? Si oui, merci de bien vouloir le communiquer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p><i>Si oui, l'affichage de la possibilité de maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement a-t-il été effectué ?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>Si non, s'agit-il d'un lotissement autorisé depuis plus de 10 ans ?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>Si oui, les co-lotis ont-ils demandés le maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement ?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>- Les voiries, espaces verts et autres espaces communs du lotissement ont-ils été transférés au profit de la commune ?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>- voiries</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>- espaces verts</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>- autres espaces</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Autres renseignements	OUI	NON
<p><i>- Ce bien est-il situé dans un périmètre d'un plan de prévention des risques naturels MINIERS technologiques ?</i></p> <p><i>(dans l'affirmative, merci de joindre les documents s'y rapportant)</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>- Ce bien est-il situé dans une zone contaminée par les termites ou à proximité d'un bien ayant fait l'objet d'une déclaration de présence de termites ?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p><i>- Ce bien a-t-il fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ?</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>Quel est le type de voie desservant ce bien ? communale</i></p> <p><input type="checkbox"/> Nationale</p> <p><input type="checkbox"/> Départementale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Communale</p> <p><input type="checkbox"/> Privée</p> <p><i>Merci d'indiquer le numéro de ce bien sur la voie :</i></p>		
<p><i>- Ce bien est-il situé à votre connaissance dans une zone de carrières souterraines ou à ciel ouvert ?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p><i>- La commune a-t-elle connaissance d'éventuelles pollutions pouvant exister sur le terrain objet de la présente vente ou à proximité de celle-ci ?</i></p> <p><i>si oui, lesquelles ?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><i>- Le terrain fait-il l'objet d'un classement en zone constructible postérieur eu 13 janvier 2010 ?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p><i>-Le terrain est-il constructible depuis plus de 18 ans ? sur partie bâtie</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

-La commune a-t-elle institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus ?	
Renseignements complémentaires	OUI NON
- En règle générale, existe-t-il à votre connaissance des servitudes ou projets en cours pouvant intéresser cet immeuble ? <i>si oui, lesquels ? Compte tenu de l'état d'abandon et de l'incendie qui a en partie détruit l'immeuble, un arrêté de péril a été pris le 3 mai 2013 car il y a danger à pénétrer dans son périmètre.</i> <i>De plus les parcelles section B n° 387, 388, 389 sont en zone bleu du PPR</i> <i>N° 506, 517 partie en zone bleue, partie en zone rouge</i> <i>N° 805, 468 : zone rouge</i> <i>N° 607 : zone blanche</i>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
- Autre :	

Arrêté de police municipal :

Aux présentes est demeuré annexé après mention, l'arrêté de police municipale interdisant de pénétrer dans la propriété et l'immeuble situé Chemin du Houtin section B, numéro 389 (Maison Fonquernie)

Numérotage

Il résulte d'une lettre demeurée annexée aux présentes après mention que les biens cadastrés section B 387, 388, 389, 468, 506, 517, 607 ne sont pas numérotés.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DECLARATION SUR LES DIVISIONS DU SOL

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR EN PLACE INTERVENTION

Les parcelles sises à HIS (31260), cadastrées section B, numéro 506, lieudit « La Vignasse » et numéro 517, lieudit « Le Hounteau », pour une contenance totale de un hectare quarante cinq ares quatre vingt centiares (01Ha 45a 80ca) étant louées suivant bail verbal au profit de Monsieur Gérard TUSSAU, son aliénation donne ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural car elle n'entre pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

En conséquence, s'est présentée et est à l'instant intervenue :

Madame Isabelle CAUBET, es-qualité, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Gérard **TUSSAU** sus nommé, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés à cet effet, comme il a été dit plus avant.

Monsieur TUSSAU, preneur en place des parcelles section B, numéros 506 et 517, faisant l'objet de la présente vente et ce aux termes d'un bail verbal sus énoncé.

Qui, parfaite connaissance prise des présentes,

Reconnaît qu'il a été informé du projet de vente formulé par son bailleur, vendeur aux présentes, ainsi que du prix et des conditions demandés par lui, qu'il a dispensé ce dernier de lui adresser les notifications prévues par l'article L 412-8 du Code rural et de la pêche maritime, et qu'il lui avait fait savoir qu'il n'était pas acquéreur du bien vendu.

Il déclare expressément réitérer son affirmation qu'il n'est pas acquéreur ; en conséquence, il renonce purement et simplement au droit de préemption que lui accordent les articles L 412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et donne son agrément complet à la présente vente, s'interdisant toute action quelconque à ce sujet.

A la suite de quoi, il dispense le vendeur et le notaire soussigné de lui adresser la notification prévue par l'article L 412-9, 3° alinéa, du Code rural et de la pêche maritime, destinée à lui faire connaître la vente.

RESILIATION DU BAIL

Le preneur en place nom et es-nom, déclare que la libération des parcelles section B, numéros 506 et 517, objets du bail verbal aura lieu au plus tard le 31 décembre 2014.

Il est convenu entre les parties que la libération de ces parcelles aura lieu au moment fixé pour l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR** telle qu'il est indiqué en partie normalisée des présentes.

En outre, le preneur met fin pour cette date aux contrats de mise à disposition s'il en existe.

AMELIORATIONS APPORTEES PAR LE PRENEUR EN PLACE

Conformément à l'article L411-69, troisième alinéa, du Code rural et de la pêche maritime, le notaire soussigné avertit l'**ACQUEREUR** qu'il aura à supporter, à la sortie du preneur, les charges des indemnités éventuellement dues à celui-ci du fait des améliorations qu'il aurait apportées au fonds loué.

Il ajoute que ces indemnités sont régies par les articles L 411-69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Le preneur nom et es-nom a déclaré ne pas avoir, à ce jour, effectué d'améliorations sur le **BIEN** objet de la présente vente pouvant lui donner, à sa sortie, un droit à indemnité.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document demeuré annexé.

DROIT DE PRÉEMPTION SAFER

Le **BIEN** est situé dans la zone de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dénommée « SAFER GASCogne HAUT LANGUEDOC ».

Le notaire soussigné a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 7 octobre 2014, demeurée annexée, informé ladite société des prix et conditions de la présente vente.

La "SAFER" a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, son silence valant renonciation.

Conformément à l'article R 143-10 du Code rural et de la pêche maritime, le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles L 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et R 143-1 et suivants du même Code, et indique qu'elles ont été observées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

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

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

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

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 construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	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 intérieure : de	3 ans

	installation de plus de 15 ans	l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	
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.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le Cabinet AGENDA, situé à MONTREJEAU (31210), 16, Rue du Barry, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est 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.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le **BIEN** a été construit avant le 1^{er} Janvier 1949, et est affecté à l'habitation, en conséquence il entre 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.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le Cabinet AGENDA, situé à MONTREJEAU (31210), 16, Rue du Barry le 25 juin 2014 est demeuré annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes :

" Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été constaté l'existence de risque potentiel d'exposition au plomb. »

**"LOCAUX OU PARTIES DE LOCAUX NON VISITES
" Néant**

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état établi par le Cabinet AGENDA, situé à MONTREJEAU (31210), 16, Rue du Barry , le 25 juin 2014, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré annexé.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non

friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

20

TERMITES

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2001 comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état parasitaire a été délivré par le Cabinet AGENDA, situé à MONTREJEAU (31210), 16, Rue du Barry le 25 juin 2014 et est demeuré annexé.

Ses conclusions sont les suivantes :

"Absence d'indice de présence de termites"

"

**"IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES N'AYANT
"PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION**

« Localisation

« Maison principale 2^{ème} étage Grenier»

Justification »

« Non accessible, escalier effondré

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet AGENDA, situé à MONTREJEAU (31210), 16, Rue du Barry répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 25 juin 2014.

Ce diagnostic demeuré annexé révèle que :

" L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir".

..

" Récapitulatif des types d'anomalies constatés :

« La liste et la localisation de toutes les anomalies identifiées sont détaillées dans la suite du document. »

« Les numéros d'article correspondant aux anomalies identifiées et aux informations complémentaires (cf. »Résultats détaillés du diagnostic «) sont classés en groupe (B + 1 ou 2 chiffres) identifiant les types de risques encourus (cf. « Objectifs des dispositions et descriptions des risques encourus »), conformément à la norme XP C 16-600. Chaque numéro d'article est composé du numéro du groupe auquel il est rattaché, suivi d'une série de chiffres plus éventuellement une lettre. »

N°	Type d'anomalie
B.3	La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
B.4	La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
B.7	Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
B.7.3c 1	Des conducteurs non protégés mécaniquement.
B.8	Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

" Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés :

N° article (1)	Type d'anomalie
B.3.3.1 b	Elément constituant la prise de terre approprié. Localisation : Prise de terre
B.3.3.2 a	Présence d'un conducteur de terre. Localisation : Prise de terre Justification : Non visible
B.3.3.4 a	Connexions visibles des canalisations métalliques à la liaison équipotentielle principale Localisation : Prise de terre Justification : Points de connexion non visibles
B.3.3.5 c	Eléments constituant le conducteur principal de protection appropriés. Localisation : Prise de terre
B.4.3 a2	Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase. Localisation : Tableau de répartition secondaire n° 1, Tableau de répartition secondaire n°2.
B.4.3 c	Conducteur de phases regroupés sous la même protection contre

	<p>les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits.</p> <p>Localisation : Tableau de répartition secondaire n° 1, Tableau de répartition secondaire n° 2</p> <p>Justification : Compte tenu de la structure du tableau (protection unipolaire + répartiteur de neutre), la présence de conducteur neutre commun n'a pu être vérifiée.</p>
B.6.3.1 a	<p>Installation électrique répondant aux prescriptions particulières appliquées à ces locaux.</p> <p>Localisation : Maison Rez-de-chaussée Salle d'eau et wc</p> <p>Justification : Absence d'indice visible de classe et de protection du plafonnier.</p>

1) Référence des numéros d'articles selon la norme XP C 16

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par le décret numéro 2008-461 du 15 Mai 2008 :

- bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ou ne possédant que des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux,
- bâtiment destiné à être utilisé moins de quatre mois par an,
- bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel dans lequel le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, **et qu'il n'existe aucun système de prétraitement et de traitement.**

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

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

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

En outre, l'article L 1331-8 du Code de la santé publique dispose :

"Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %."

De plus, l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des assainissements non collectif permet au service public de l'assainissement non collectif de mettre en demeure le propriétaire d'équiper l'immeuble dépourvu d'assainissement non collectif.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR** ni contre le notaire.

Cette installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif en date du **24 juin 2014** dont le rapport est demeuré ci-annexé.

Ce contrôle a établi un avis défavorable

Il est précisé par le vendeur qu'il n'y a pas d'installation.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du **25 juin 2014** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (PPRn) :

**Les risques pris en compte sont : * Mouvement de terrain
* Sécheresse**

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

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

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques technologiques

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

Aucuns travaux prescrits.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans **une zone 3 : Modérée.**

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens présentement vendus appartiennent pour moitié indivise en pleine propriété à chacun des vendeurs pour les avoir recueilli dans la succession de leur cousine au quatrième degré dans la branche paternelle, Madame Urbainie Marie Jeanne **FLICKINGER**, en son vivant Retraitée, demeurant à HIS (31260), qui était née à CERIZOLS (09230), le 20 février 1921, veuve de Monsieur Aimé Jean **FONQUERNIE** et non remariée, décédée à SAINT-GAUDENS (31800) Avenue de Saint-Plancard, où elle se trouvait momentanément, le 13 avril 2011, dont ils étaient les seuls héritiers, ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Martine FRANC épouse SOULERES notaire à SAINT-MARTORY, le 18 décembre 2014.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Martine FRANC épouse SOULERES notaire à SAINT-MARTORY, le 18 décembre 2014.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, avant ou en même temps que les présentes.

Ces biens ont été évalués à la somme de cinquante-trois mille euros (53.000,00 eur).

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement ces biens appartenait en propre à Madame FONQUERNIE sus-nommée, qualifiée et domiciliée, pour les avoir recueilli avec d'autres biens dans la succession de sa mère, Madame Marie Louise TOURTE, en son vivant sans profession, demeurant à HIS (31), née à CERIZOLS (Ariège) le 4 décembre 1892, divorcée et non remariée d'avec Monsieur Georges René FLICKINGER, décédée à SAINT-GIRONS, (Ariège), où elle se trouvait momentanément le 27 avril 1978, dont elle était seule et unique héritière, ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Robert MALET Notaire à SALIES-DU-SALAT, le 29 août 1978.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Robert MALET notaire à SALIES-DU-SALAT (HAUTE-GARONNE), le 29 août 1978.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 5 octobre 1978, volume 3807, numéro 44.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les **ACQUEREURS** reconnaissent que le notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des **ACQUEREURS** sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, , 815-5-1, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil:

Article 815

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

Article 815-3

« Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. »

Article 815-5-1

« Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa. »

Article 815-14

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

Article 815-16

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

Article 815-18

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT

Il est convenu entre les **ACQUÉREURS** que le survivant d'entre eux, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, pourra soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du défunt dans le ou les **BIENS**, à charge d'en tenir compte à la succession du prédécédé d'après la valeur du ou des droits à l'époque où cette faculté sera exercée le cas échéant.

Le notaire soussigné informe les **ACQUÉREURS** des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1873-14 du Code civil ci-après relatées :

« La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre " Des successions " pour faire inventaire et délibérer. »

Le délai sus-indiqué est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de la faculté fait que les droits indivis appartenant à la personne décédée se trouvent appartenir à ses ayants droit.

La valeur des droits sera déterminée soit conventionnellement soit, en cas de contestation, par un expert désigné par les parties sur une liste établie par la Cour d'appel, soit en cas de désaccord sur cette nomination par le président du Tribunal de

grande instance statuant en référé à titre définitif saisi alors par la partie la plus diligente.

L'acte de cession devra être établi dans les trois mois soit de l'accord amiable sur le prix soit de la production de l'expertise.

Le prix si acquisition ou la soulte éventuelle si attribution est payable comptant sauf accord des parties sur une autre modalité de paiement.

CONTRÔLE DES STRUCTURES

L'**ACQUEREUR** déclare que le présent acte ne tombe pas sous le coup des articles L 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime instituant le contrôle des structures agricoles.

En effet en ce qui concerne les parcelles de terre comprises dans la présente vente il déclare ne pas effectuer la présente acquisition en vue d'une exploitation agricole.

Il reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur le fait que si, contrairement à ces indications, il désirait mettre en culture les biens acquis, il devrait alors obtenir l'agrément préfectoral.

DROITS A PAIEMENT UNIQUE

La présente vente ne comprend pas la cession des droits à paiement générés par le **BIEN**, le **VENDEUR** n'étant pas détenteur de droits.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence TERRE IMMO, 5 rue du Centre à SAINT-MARTORY (31360) titulaire d'un mandat donné par l'acquéreur sous le numéro 3951 en date du 7 juillet 2014 expirant le 6 janvier 2015.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, l'acquéreur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

Le PRETEUR élit domicile en son siège ; pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription, à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : HIS (31260), Chemin du Houtin, constituant leur domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : LAPENNE (09500) Le Village, en ce qui concerne Monsieur Marcel FLICKENGER et à PAMIERS (09100) 12 impasse des Chasseurs, en ce qui concerne Madame Lucienne FLICKENGER, épouse de Monsieur Henri TOUREC, constituant leur domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maître Martine FRANC-SOULERES, Notaire à SAINT-MARTORY. Téléphone : 05.61.90.20.40 Télécopie : 05.61.90.32.24 Courriel : martine.franc-souleres@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur **onze pages** contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur quarante et une pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

Ont signé : MARTINEZ, VENTINHAS, GUILLEMIN, CAUBET, et M. SOULERES cette dernière notaire.

Audit acte sont annexées les pièces suivantes portant toutes la mention : « Annexé à la minute d'un acte reçu par M. FRANC épouse SOULERES notaire à SAINT-MARTORY le 19 décembre 2014

M. SOULERES signé ».

1°) La procuration sous seing privé donnée par Monsieur Albert RICHARD à Madame Isabelle CAUBET en date à LA ROCHE SUR YON du 1^{er} décembre 2014.

.....

2°) La procuration sous seing privé donnée par Monsieur Gérard TUSSAU à Madame Isabelle CAUBET en date à HIS du 18 Août 2014.

.....

3°) Les extraits de plan cadastral.

.....

4°) La copie de la lettre de notification et l'accusé de réception.

.....

5°) Le certificat d'urbanisme d'information.

.....

6°) La note de voirie.

.....

7°) L'arrêté de la police municipale.

.....
8°) La lettre de la mairie relative au numérotage.
.....

9°) La notification à la SAFER-GHL et l'accusé de réception.
.....

10°) Le constat sur le risque d'exposition au plomb établi par le Cabinet AGENDA le 25 JUIN 2014.
.....

11°) L'état sur la recherche d'amiante établi par le Cabinet AGENDA le 25 juin 2014.
.....

12°) Le rapport sur l'état relatif à la recherche de termites établi par le Cabinet AGENDA le 25 Juin 2014.
.....

13°) L'état sur l'installation intérieure d'électricité établi par le Cabinet AGENDA le 25 juin 2014.
.....

14°) Le rapport du service public d'assainissement.
.....

15°) L'état des risques naturels miniers et technologiques.
.....

16°) L'offre de prêt, le tableau d'amortissement, les bulletins d'adhésion à l'assurance-groupe.
.....

