

2468209

FC/ED/

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,  
LE QUATRE AVRIL**

**A TOULOUSE (Haute-Garonne), 6, Rue de Bayard, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître François CHABERT, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle dénommée «François CHABERT et Yannick SEIZE-EYL»,  
titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE, 6, Rue de Bayard,**

**Avec la participation de Maître CLERMON, notaire à VAUCRESSON  
(92420), 9 Grande Rue, assistant l'ACQUEREUR.**

**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**

Madame Simone Marie Thérèse **VITTE**, retraitée, demeurant à TOULOUSE (31000) 34 rue Valade.

Née à TOULOUSE (31000), le 1er décembre 1928.

Veuve de Monsieur Jacques Luc Denis **VILLEMUR** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Catherine Madeleine Anne Marie **VILLEMUR**, retraitée, épouse de Monsieur Henri **DE FRANCE**, demeurant à SAINTE-FOY-LES-LYON (69110) 140 chemin Fontaniers.

Née à TOULOUSE (31000) le 16 mars 1952.

Mariée à la mairie de SAINTE-FOY-LES-LYON (69110) le 9 mars 2002 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques-Louis ALCAIX, notaire à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006), le 21 février 2002.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Isabelle Agathe Marie **VILLEMUR**, sans profession, épouse de Monsieur Luc Jean Marc Mathieu **de CHERADE de MONTBRON**, demeurant à ASCAIN (64310) chemin de Serrès.

Née à TOULOUSE (31000) le 2 septembre 1955.

Mariée à la mairie de TOULOUSE (31000) le 22 septembre 1992 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques VAISSIERE, notaire à TOULOUSE, le 6 août 1992.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Florence Anne **VILLEMUR**, sans profession, épouse de Monsieur Antoine Pascal François Pierre **RIVIERE**, demeurant à BALMA (31130) 12 chemin Nollet.

Née à TOULOUSE (31000) le 6 août 1958.

Mariée à la mairie de FALGA (31540) le 24 juin 1978 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Louis Charles CHESNELONG, notaire à TOULOUSE, le 21 juin 1978.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Théo Jacques Marie **VILLEMUR-PONSELLE**, étudiant, demeurant à TOULOUSE (31500) 65 rue du 10 avril.

Né à TOULOUSE (31000) le 16 octobre 1992.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Timothée Louis Charles **VILLEMUR-PONSELLE**, étudiant, demeurant à TOULOUSE (31500) 65 rue du 10 avril.

Né à TOULOUSE (31000) le 5 mars 1995.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Félix Pierre Marie **VILLEMUR-PONSELLE**, étudiant, demeurant à VERSAILLES (78000) 18 rue Champ Lagarde.

Né à TOULOUSE (31000) le 5 mai 1998.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

Madame Irène **DANZA**, chargée de recherche, demeurant à AVIGNONET-LAURAGAIS (31290) route des Casses "La Borie".

Née à ROME (ITALIE) le 19 juin 1954.

Divorcée de Monsieur Olivier **GIL** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TOULOUSE (31000) le 21 novembre 2007, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES ACQUISES**

Madame Irène DANZA acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### **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 dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales 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, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

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

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

- Carte nationale d'identité.
- Le bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial le 27 mars 2017 n'a révélé aucune interdiction d'acquérir, constituant annexe

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Simone VITTE, veuve de Monsieur Jacques Luc Denis VILLEMUR, est présente à l'acte.

- Madame Catherine VILLEMUR, épouse de Monsieur Henri DE FRANCE, à ce non présent mais représentée par Madame Simone VILLEMUR, susnommée en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à LYON, du 3 janvier 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Madame Isabelle VILLEMUR, épouse de Monsieur Luc Jean Marc Mathieu de CHERADE de MONTBRON, à ce non présent mais représentée par Madame Simone VILLEMUR, susnommée en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à ASCAIN, du 3 janvier 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Madame Florence VILLEMUR, épouse de Monsieur Antoine Pascal François Pierre RIVIERE, à ce non présent mais représentée par Madame Simone VILLEMUR, susnommée en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à BALMA, du 4 janvier 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Théo VILLEMUR-PONSELLE à ce non présent mais représenté par Madame Simone VILLEMUR, susnommée en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à TOULOUSE, du 9 janvier 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Timothée VILLEMUR-PONSELLE à ce non présent mais représenté par Madame Simone VILLEMUR, susnommée en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à TOULOUSE, du 9 janvier 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Félix VILLEMUR-PONSELLE à ce non présent mais représenté par Madame Simone VILLEMUR, susnommée en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à VERSAILLES, du 5 janvier 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Madame Irène DANZA est présente à l'acte.

### INTERVENANT

Monsieur Jean Luc Denis Henri Paul Jacques **PRIEUR**, professeur émérite d'université, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 14 rue Tocqueville.

Né à FLERS (61100) le 13 novembre 1948.

Divorcé de Madame Evelyne Maria Germaine **LEROUX** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PERPIGNAN (66000) le 8 juin 2015, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent mais représenté par Mademoiselle Elodie DALE, clerc de notaire, demeurant professionnellement en l'étude de Maître François CHABERT, notaire à TOULOUSE (31000), 6 rue de Bayard en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à PARIS, du 25 mars 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Intervenant à l'effet de consentir un prêt à Madame Irène DANZA ainsi qu'il sera dit ci-après.

### 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 "**ACQUEREUR**" 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'**ACQUEREUR**.

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

### IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

#### DESIGNATION

A FALGA (HAUTE-GARONNE) 31540 Lieu-dit "La Garenne",  
Une maison d'habitation avec dépendances et terres autour,  
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	206	La Garenne	00 ha 05 a 50 ca
A	208	La Garenne	01 ha 25 a 00 ca
A	211	La Garenne	00 ha 47 a 10 ca
A	212	La Garenne	00 ha 17 a 10 ca
A	213	La Garenne	00 ha 33 a 20 ca
A	381	La Garenne	00 ha 07 a 80 ca

Total surface : 02 ha 35 a 70 ca

**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.

### IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.  
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Yves-Maurice PALLARD, notaire à REVEL le 29 mai 1971 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME, le 14 juin 1971 volume 906, numéro 9.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marcel DUSSEL, notaire à REVEL le 24 février 1979 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME, le 15 mars 1979 volume 1644, numéro 13.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR)**,

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

### **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**

#### **ORIGINE DES FONDS**

L'acquéreur déclare que :

1°) le coût global de cette acquisition est de :

- Prix.....	280.000,00 €
- Provision pour frais d'acte de vente.....	21.300,00 €
- Commission d'agence.....	<u>15.000,00 €</u>
Soit un total à financer de .....	316.300,00 €

Monsieur Jean PRIEUR, intervenant aux présentes, consent à Madame Irène DANZA, acquéreur aux présentes, deux prêts en vue de l'acquisition du bien immobilier objet des présentes, ce qu'elle reconnaît, savoir :

**1- un prêt-relais de DEUX CENT SEIZE MILLE TROIS CENTS EUROS (216.300,00 EUR) Euros, in fine, sans intérêts, ni garantie.**

Le prêt se dénouera par les faits suivants :

- au plus tard le 31 décembre 2017,  
- ou antérieurement lors de la réalisation de la vente par Madame Irène DANZA de sa maison sise à la Borie, à AVIGNONET-LAURAGAIS.

Par les présentes, Madame DANZA s'engage à donner l'ordre irrévocable au notaire rédacteur de la vente des biens sis à AVIGNONET-LAURAGAIS (31290) La Borie, lui appartenant, de prélever sur le prix de vente disponible la somme de 216.300,00 € au profit de Monsieur Jean PRIEUR, en cas de réalisation de ladite vente.

**2- un prêt d'un montant de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) Euros** à rembourser par elle au plus tard dans les 5 ans à compter de la signature de la vente des biens ci-après désignés, **in fine, sans intérêts, ni garantie.**

Le notaire soussigné attire l'attention de Monsieur Jean PRIEUR de l'intérêt de prendre une garantie hypothécaire pour garantir sa créance contre Madame Irène DANZA, lequel déclare vouloir persister dans son intention de consentir un prêt sans garantie et requiert le notaire soussigné de régulariser la présente vente.

#### **REPARTITION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES**

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs coindivisaires :

- Madame Simone VILLEMUR : CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS (196 000,00 EUR)
- Madame Catherine DE France: VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000,00 EUR)
- Madame Isabelle DE CHERADE DE MONTBRON : VINGT ET UN MILLE EUROS (21 000,00 EUR)
- Madame Florence RIVIERE : VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000,00 EUR)
- Monsieur Théo VILLEMUR-PONSELLE : SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR)
- Monsieur Timothée VILLEMUR-PONSELLE : SEPT MILLE EUROS (7 000,00 EUR)
- Monsieur Félix VILLEMUR-PONSELLE : SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR)

#### **PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

##### **Madame Simone VILLEMUR**

**En ce qui concerne la partie concernée par l'exonération pour durée de détention :**

##### **Pour moitié en pleine propriété**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Yves-Maurice PALLARD, notaire à REVEL le 29 mai 1971 pour une valeur de treize mille francs (13 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME, le 14 juin 1971 volume 906, numéro 9.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marcel DUSSEL, notaire à REVEL le 24 février 1979 pour une valeur de un franc (1,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME, le 15 mars 1979 volume 1644, numéro 13.

**Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.**

Le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention de l'immeuble dans son patrimoine et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

**En ce qui concerne la partie non concernée par l'exonération pour durée de détention :**

**Pour 1/8<sup>ème</sup> en pleine propriété et 3/8<sup>ème</sup> usufruit**

**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 François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017 pour une valeur de moitié en pleine propriété de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jacques VILLEMUR, son décès est survenu le 30 septembre 2001.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

**Madame Catherine DE FRANCE**

**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 François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017 pour une valeur de moitié en pleine propriété de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jacques VILLEMUR, son décès est survenu le 30 septembre 2001.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

**Madame Isabelle CHERADE DE MONTBRON**

**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 François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017 pour une valeur de moitié en pleine propriété de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jacques VILLEMUR, son décès est survenu le 30 septembre 2001.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.



**Madame Florence RIVIERE****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 François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017 pour une valeur de moitié en pleine propriété de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jacques VILLEMUR, son décès est survenu le 30 septembre 2001.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

**Monsieur Théo VILLEMUR-PONSELLE****Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017 pour une valeur de moitié en pleine propriété de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

La quote-part du **VENDEUR** n'étant pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros il bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-70.

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

**Monsieur Timothée VILLEMUR-PONSELLE****Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017 pour une valeur de moitié en pleine propriété de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes (49 393,48 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

La quote-part du **VENDEUR** n'étant pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros il bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-70.

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

**Monsieur Félix VILLEMUR-PONSELLE****Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017 pour une valeur de moitié en pleine propriété de quarante-neuf mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quarante-huit centimes

(49 393,48 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

La quote-part du **VENDEUR** n'étant pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros il bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-70.

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

#### **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** :

Madame Simone VILLEMUR dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE CEDEX 09 - 34 RUE DES LOIS - 31039 TOULOUSE CEDEX 09.

Madame Catherine DE FRANCE dépend actuellement du centre des finances publiques de LYON - 165 rue Garibaldi - 69401 LYON.

Madame Isabelle CHERADE DE MONTBRON dépend actuellement du centre des finances publiques de BAYONNE CEDEX - 11 rue Vauban - 64109 BAYONNE CEDEX.

Madame Florence RIVIERE dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE CEDEX 09 - 34 RUE DES LOIS - 31039 TOULOUSE CEDEX 09.

Monsieur Théo VILLEMUR-PONSELLE dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE CEDEX 09 - 34 RUE DES LOIS - 31039 TOULOUSE CEDEX 09.

Monsieur Timothée VILLEMUR-PONSELLE dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE CEDEX 09 - 34 RUE DES LOIS - 31039 TOULOUSE CEDEX 09.

Monsieur Félix VILLEMUR-PONSELLE dépend actuellement du centre des finances publiques de VERSAILLES CEDEX - 12 RUE DE L ECOLE DES POSTES - 78015 VERSAILLES CEDEX.

#### **OBLIGATION DECLARATIVE**

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

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

#### **IMPOT 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 vente soit DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	12 600,00
280 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	3 360,00
280 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
12 600,00	x 2,37 %	=	299,00
<b>TOTAL</b>			<b>16 259,00</b>

**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 :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
Contribution proportionnelle taux plein	280 000,00	0,10%	280,00 euros

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les Consorts VILLEMUR et Monsieur Jean PRIEUR ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à TOULOUSE du 12 janvier 2017.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 13 janvier 2017 et la première présentation a eu lieu le 17 janvier 2017.

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

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

#### EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et Monsieur Jean PRIEUR suivant acte sous seing privé en date à TOULOUSE du 12 janvier 2017. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Jean PRIEUR a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'un acte de substitution, dont une copie constitue annexe.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par Monsieur Jean PRIEUR lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

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

La notification de l'acte de substitution et de ses annexes par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 20 mars 2017 et la première présentation a eu lieu le 22 mars 2017.

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

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- 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.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 9 janvier 2017 et certifié à la date du 29 décembre 2017 prorogé le 2 mars 2017 ne révèle aucune inscription.

Cet état hypothécaire est annexé.

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 des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

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.

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.

## IMPOTS ET TAXES

### Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et par la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

### Avantage fiscal lié à un engagement de 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.

## CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

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

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

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

## ASSURANCE

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

## 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

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 30 janvier 2017, sous le numéro CU 031 180 17 R0001

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

« Le Maire de FALGA,

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 d'urbanisme applicables à un terrain situé, LA GARENNE cadastré A 206, A 208, A 211, A 212, A 213, A 381, présentée le 30/01/2017 par SCP CHABERT - SEIZE-EYL François et Yannick, et enregistrée par la mairie de FALGA sous le numéro CU 031 180 17 R0001;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 15/04/2013, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le RNU

**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 2 et 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 administratives 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 :**

Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. R.111-2, R. 111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :

RNU /N- zone naturelle

Lotissement :

Programme d'aménagement : NEANT

**Article 3 :**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes : - NEANT

**Article 4 :**

Le terrain n'est pas situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain.

**Article 5 :**

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.

- **Taxe d'aménagement part communale (Taux : 3.50%)**
- **Taxe d'aménagement part départementale (Taux : 1.30 %)**
- Redevance d'archéologie préventive (Taux 0,40 %)

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.

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'urbanisme)

**Article 6 :****Autres**

- Le terrain est situé en zone inondable
- Le terrain est concerné par un espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer
- Le terrain est compris dans un emplacement réservé pour un équipement public
- Le terrain est concerné par un plan d'alignement
- **√ Le terrain est couvert par le plan de prévention des risques naturels prévisibles, sécheresse et retrait, gonflement des argiles, prescrit le 15/11/2004**
- Le terrain est couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles,
  - Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait, gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral le 13/01/2009
  - Le terrain objet de la présente demande se trouve dans le secteur affecté par le bruit de la voie classée dans la catégorie par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2014. Tout projet de construction sur ce terrain devra respecter des prescriptions d'isolation acoustique
  - Le terrain objet du présent certificat d'urbanisme, situé en bordure de la route est affecté par une marge de recul de par rapport à l'axe de la voie dans laquelle certaines constructions ou installations sont interdites en application de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme. »

Etant ici précisé qu'il résulte d'un courrier de la mairie du FALGA en date du 20 février 2017 ce qui suit :

« En ce qui concerne la numérotation, il n'en existe aucune sur le territoire de la commune.

En ce qui concerne le « non péril de l'immeuble » nous vous certifions que « La Garenne » n'en est pas frappé. De même que ce bien est considéré en bon état d'Hygiène et de salubrité.

Pour ce qui est de l'alignement, nous vous informons que tous travaux de clôtures devra être soumis à autorisation auprès des services du département car ce bien est situé en bordure d'une voie départementale. Ce bien n'est pas soumis à servitude. »

**L'ACQUEREUR :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions
- déclare qu'il n'a 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.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION****DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.



### INFORMATION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dénommée GHL.

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 30 janvier 2017, des prix et conditions de la vente. Aux termes d'un courrier en date du 31 janvier 2017, la SAFER a demandé des informations complémentaires. Une nouvelle notification a été adressée à la SAFER le 3 février 2017.

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

Une copie de la lettre recommandée et de l'accusé de réception sont annexés.

La vente sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la SAFER dans les dix jours.

### 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.

Le **VENDEUR** déclare que le bien immobilier objet des présentes a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré le 7 avril 1972 sous le numéro 31.180.2.55.373 pour la construction d'une maison individuelle
- d'un certificat de conformité délivré le 2 mars 1973
- d'un permis de construire délivré le 9 mars 1992 sous le numéro 31.180.92.CJ001 pour la construction d'un bâtiment à usage d'annexe.
- d'une déclaration d'ouverture de chantier en date du 9 mars 1992
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 16 mai 1992 attestant l'achèvement au 15 mai 1992.
- d'un certificat de conformité délivré le 9 juillet 1992.

Une copie de ces documents est remise ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît.

### DIAGNOSTICS

#### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Élément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
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,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle

		canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	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 de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	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 APPEX, 32 avenue des Frères Arnaud, 31250 REVEL, 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 annexée 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.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

### 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<sup>er</sup> juillet 1997.

Il 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'empoussièrement 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.

Un état établi par le Cabinet APPEX, susnommé, le 28 octobre 2016, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « *il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante : dalles de sol en Vinyle-amiante au niveau supérieur dans les WC, salle de bains, et cabinets de toilettes : pour ces matériaux il a été recommandé une évaluation périodique.* »

### Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

### Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le Cabinet APPEX, susnommé, le 28 octobre 2016 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *"Absence d'indice d'infestation de termites.*

*Identification des parties d'immeubles n'ayant pu être visitées et justifications : Combles perdus : accès difficile*

*Récapitulation des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :*

- *poutre et solives non visibles : présence de plafonds*
- *sont non visibles les parties des huisseries prises dans les maçonneries, les parties de murs doublées (plâtre, lambris,...), les gaines et coffrages non visitables.*

*Constations diverses :*

*Autres agents de dégradation biologique des bois : traces de champignons de pourriture des bois sur les volets.*

*Présence de fissures visibles sur l'ensemble de la maison".*

### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule 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 mérule 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.

### **Contrôle de l'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** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par le Cabinet APPEX, susnommé, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 28 octobre 2016 annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *"L'installation comporte une anomalie de type A1 qui devra être réparée ultérieurement".*

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

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.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet APPEX, susnommé, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 28 octobre 2016, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations*

diverses"

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** 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.

### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi à titre informatif par le Cabinet APPEX, susnommé, le 21 octobre 2016, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 188 kWh/m<sup>2</sup>.an, classe D
- Emissions de gaz à effet de serre : 56 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an, classe F

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### **Détecteur de fumée**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

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

**L'ACQUEREUR a constaté que le logement est équipé d'un tel dispositif.**

### **INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES**

Les parties déclarent qu'il existe une piscine.

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

*"Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> mai 2004."*

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun dispositif de sécurité conforme n'a été installé sur la piscine.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de ces dispositions et avoir été informées des procédés autorisés constituant le dispositif de sécurité.

En ce qui concerne l'installation d'un dispositif de sécurité pour piscine, la responsabilité en incombe au propriétaire s'il s'agit d'une piscine déjà existante. En cas de non respect des normes de sécurité, le responsable encourt une amende de 45 000 euros ainsi que des sanctions pénales.

**L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et avoir été informé des procédés autorisés constituant le dispositif de sécurité ainsi que de leur coût d'installation.**

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel de type fosse septique,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation.

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.

L'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Cette installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif le 10 octobre 2016 dont le rapport est annexé, et dont les conclusions sont les suivantes :

*« NON CONFORME. L'installation présente un danger pour la santé, la sécurité des personnes et/ou un risque avéré pour l'environnement »*

Ce contrôle a établi la NON CONFORMITE de l'installation.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** :

*"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 %."*

### Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### DIAGNOSTIC D'ETAT DES LIEUX

Un diagnostic d'état des lieux a été établi par Monsieur Guy MAONESE, architecte DPLG, 34 rue Valade, 31000 TOULOUSE, le 29 avril 2016, dont une copie est demeurée annexée aux présentes et dont les conclusions sont les suivantes :

*« A l'extérieur il n'apparaît pas de désordres importants qui sur ce type de terrain argileux mettent vite à mal les infrastructures des bâtiments par les variations hygrométriques entre les périodes humides et de sèches.*

*Les angles de la construction sont bons. Une fissure sur la façade du comble au nord-ouest dans le patio a été rebouchée apparemment depuis quelques années.*

*D'autres fissures sont remarquables sur le carrelage en grés émaillé de la terrasse qui a également subi les outrages du gel et peut être également dues à un léger déplacement au droit des refends. Une fissure régulière horizontale en partie haute de l'aile sud-est est également à noter.*

*A l'intérieur, on constate à l'arrière dans les pièces annexes un système constructif établi sur des voiles banché en béton armé formant une barrière efficace contre la poussée des terres. Ils sont de surcroît parfaitement adaptés à l'encrage du système constructif sur ce type de terrain en tête de talus. Il n'est noté aucune présence d'humidité en pied de parois comme il en est souvent le cas sur ces terrains argileux.*

*Dans la chambre basse, au droit de la crémaillère de l'escalier une fissure régulière marque la flexion de la fixation sur le mur refend support.*

*A l'étage de part et d'autre de l'entrée on trouve plusieurs fissures sur chaque refend de part et d'autre du séjour de l'entrée donnant sur le séjour.*

*Ce phénomène se prolonge également sur la terrasse au droit des refends par des fissures obliques.*

*Probablement dues à des poussées transversales entraînant un déplacement ici en partie haute. Il n'est pas constaté de tassement ou fissures au niveau du dallage de la partie basse confirmant comme il a été signalé par ailleurs la fiabilité de l'infrastructure au niveau des fondations.*

*Toutes ces fissures ne présentent pas de danger pour la stabilité du bâtiment. Il est recommandé un traitement en profondeur laissant visible toute très éventuelles évolutions.*

*Il est à signaler également que l'on peut recenser dans le bâtiment aucun joint de dilatation qui aurait permis d'éviter ce type de désordre. C'est le cas notamment au niveau de la petite fenêtre ouvrant sur le patio dans le dégagement de l'aile sud est. »*

L'ACQUEREUR déclare en avoir eu parfaitement connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

### DIAGNOSTIC GETECHNIQUE

Un diagnostic géotechnique a été établi par la SAS TERREFORT, 1956 La lauragaise, 31670 LAGEBE, le 5 juillet 2016, dont une copie est demeurée annexée aux présentes et dont il résulte ce qui suit :

#### **« 5 - SYNTHÈSE, CAUSES DES DÉSORDRES**

*L'analyse des résultats des observations, sondages et essais réalisés permet d'établir les points suivants :*

*- Les désordres traduisent des tassements différentiels des fondations de cette maison. Les tassements sont plus marqués au niveau des refends de la maison mais aussi à l'angle Ouest ;*

- Les fondations reconnues ne présentent pas d'anomalie. Elles ne sont pas à mettre en cause dans l'apparition des désordres (mise hors-gel respectée et qualité de béton correcte) ;

- Le terrain est constitué par des alternances de limon argileux calcaires, et argile marneuse alternée de bancs calcaires. Les analyses de laboratoire ont montré que ces sols présentent une sensibilité plus ou moins importante aux variations hydriques (les limons sont classés A2 selon le GTR, les argiles marneuses, classées A1).

Cette maison date de 1972, les premiers désordres sont apparus courant vers 2001-2003 et se sont aggravés récemment. Ainsi, au vu de l'historique des désordres et des résultats des sondages, les mouvements de fondation sont attribués au phénomène de retrait/gonflement des sols argileux sensibles aux variations hydriques. Nous retenons les circonstances aggravantes suivantes :

- Succion des nombreux chênes centenaires situés autour de la maison ;
- Possible hétérogénéité des horizons porteurs de fondation.

## **6- CONFORTEMENT**

Compte tenu de la présence de refends, on s'orientera vers la réalisation d'une reprise en sous-œuvre par micropieux. Les données à prendre en compte pour la conception et la réalisation des micropieux sont développées au paragraphe suivant.

### 1) Charges à considérer

Il convient de prendre en compte ;

- les descentes de charges et les contraintes que les fondations et le dallage transmettent au sol.

- le frottement ascendant le long des micropieux, susceptible d'être causé par le gonflement du sol, qui sera calculé sur la base suivante :  $q_{sn} = -30 \text{ kPa}$  du niveau d'assise des fondations, sur 4 m de sol.

- Le frottement négatif sur le fût des micropieux en cas de rétractance à prendre en compte sur une hauteur de 4 m avec  $q_s = -30 \text{ kPa}$ .

### 2) Ancrage dans le sol :

Pour le dimensionnement de l'ancrage dans le sol, la réalisation d'un sondage pressiométrique est nécessaire. Il permettra de déterminer les frottements latéraux des différentes couches de sol.

### 3) Liaisonnement aux fondations existantes :

Certaines fouilles ont mis en évidence de faibles débords de fondation. Il faut donc prévoir localement, au cas par cas, la réalisation de massifs BA de liaison semelles - micropieux.

### 4) Remarques :

L'exécution de ces micropieux doit être conforme au DTU 13.2 relatif aux fondations profondes. A défaut d'essais de portance et pour des chantiers de moins de 25 micropieux, la charge limite sera frappée d'un coefficient minorateur de 1,5.

Les pressions de gonflement potentielles indiquées ci-dessus devront être reconsidérées au moment des travaux, la teneur en eau du sol étant nécessairement fluctuante dans l'espace et dans le temps (si le sol est complètement réhydraté, cette pression devient nulle).

## **7- TRAVAUX COMPLEMENTAIRES**

Vérification de la rigidité de la structure ;

On procédera au matage et à l'agrafage des fissures affectant les éléments porteurs ;

La réalisation des embellissements (crépi-enduit) sera différée d'un an au moins après les reprises en sous-œuvre.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Nous restons disponibles pour toute demande d'information complémentaire de l'expert. »



L'ACQUEREUR déclare en avoir eu parfaitement connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

#### **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

##### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

##### **Obligation générale d'élimination des déchets - Information**

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien immobilier objet des présentes appartient au VENDEUR par suite des faits et actes suivants :

##### **I- Acquisition par les époux VILLEMUR / VITTE**

A l'origine, lesdits biens appartenait à Monsieur Jacques VILLEMUR et Madame Simone VITTE, à concurrence de moitié indivise chacun, savoir :

- Les constructions pour les avoir fait édifier ainsi qu'il a été dit ci-dessus
- Et le terrain par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble savoir :

##### **- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section A numéros 206, 208, 211, 212 et 213**

De :

- Monsieur Jean Etienne Marie Joseph GUIRAUD, sans profession, demeurant à TOULOUSE 2 rue de Bellegarde, célibataire, né à BEZIERS (Hérault), le 22 avril 1929,

- Madame Madeleine Henriette Joséphine Marie SABATIER-DESARNAUD, sans profession, veuve en uniques noces de Monsieur le Colonel Henri Marie Charles GUIRAUD, demeurant à TOULOUSE 2 rue de Bellegarde, née à BEZIERS (Hérault),

le 7 mars 1905

- Madame Marie José Germaine GUIRAUD, sans profession, épouse de Monsieur le Docteur Robert René André MEOT, demeurant à CRETEIL (Seine et Oise), 30 rue Juliette Savard, née à BEZIERS le 24 juin 1934

- Monsieur Philippe Joseph GUIRAUD, ingénieur, demeurant à PARIS 7<sup>ème</sup> 19 boulevard Raspail, né à BEZIERS le 23 février 1933, époux de Madame GAVOTY

- Monsieur Alain Marie Joseph GUIRAUD, agent contractuel de l'éducation Nationale, demeurant à MONTPELLIER, avenue Louis Ravas, 18 résidence des Cyprès, né à BEZIERS le 1<sup>er</sup> octobre 1931, époux de Madame CAVALIER,

- Mademoiselle Françoise Marie Joséphe GUIRAUD, secrétaire, demeurant à TOULOUSE 2 rue de Bellegarde, célibataire, née à TOULOUSE, le 1<sup>er</sup> août 1936

Suivant acte reçu par Maître Yves-Maurice PALLARD, notaire à REVEL, le 29 mai 1971.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de 13.000,00 Frs payé comptant et quittancé à l'acte

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3<sup>EME</sup>, le 14 juin 1971 volume 906, numéro 9.

**- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section A numéro 381**

De la commune du FALGA (Haute-Garonne),

Suivant acte reçu par Maître Marcel DUSSEL, notaire à REVEL le 24 février 1979.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN FRANC payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3<sup>EME</sup>, le 15 mars 1979 volume 1644, numéro 13.

**II- Décès de Monsieur Jacques VILLEMUR**

Monsieur Jacques Luc Denis VILLEMUR, en son vivant retraité, demeurant au FALGA (31540), La Garenne, époux de Madame Simone VITTE, né à TOULOUSE (Haute-Garonne), le 22 janvier 1927, est décédé à REVEL (Haute-Garonne), le 30 septembre 2001, laissant pour lui succéder :

- son conjoint survivant : Madame Simone Marie Thérèse VITTE, susnommée,

Avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître BIENASSIS DE CAULUSON, notaire à MONTAUBAN (Tarn et Garonne) le 11 juillet 1951, préalablement à leur union célébrée à MONTAUBAN (Tarn et Garonne), le 21 juillet 1951

Bénéficiaire aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par Maître JULIEN, notaire à TOULOUSE (31000), le 17 mars 1970, régulièrement enregistré, de l'usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession, ou encore du quart en pleine propriété et des trois quarts en usufruit, enfin de la quotité disponible ordinaire des mêmes biens, le tout au choix exclusif du conjoint

Usufruitier en vertu de l'article 767 du Code Civil du quart des biens composant sa succession

- Ses héritiers :

\* Madame Catherine Madeleine Anne Marie DE FRANCE, susnommée

\* Madame Isabelle Agathe Marie de CHERADE de MONTBRON, susnommée,

\* Madame Florence Anne RIVIERE, susnommée

Enfants issus du mariage de Monsieur Jacques VILLEMUR et de Madame Simone VITTE.

\* Monsieur Théo Jacques Marie VILLEMUR-PONSELLE

\* Monsieur Timothée Louis Charles VILLEMUR-PONSELLE,

\* Monsieur Félix Pierre Marie VILLEMUR-PONSELLE,

Petits-enfants de Monsieur Jacques VILLEMUR, venant par représentation de Monsieur Xavier Louis Jean VILLEMUR, leur père décédé à TOULOUSE Le 23 septembre 2000.

Tel que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Philippe GINESTY, notaire à TOULOUSE (31000), le 19

mars 2002.

Audit acte Madame Simone VILLEMUR a déclaré opter pour le bénéfice de la donation entre époux susvisée en ce qu'elle porte sur le quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit.

La transmission des biens et droits immobiliers a d'autre part été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître François CHABERT, notaire à TOULOUSE le 4 avril 2017, un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3EME.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence HALL IMMOBILIER, 16 avenue de Saint Ferréol, 31250 REVEL.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

### **REMISE DE PIECES**

Il a été remis ce jour à L'ACQUEREUR qui le reconnaît et en donne décharge au VENDEUR :

- Plan cadastral,
- Notifications SRU
- certificat d'urbanisme
- Purge du droit de préemption SAFER
- Diagnostics amiante
- Etat parasitaire
- Diagnostic gaz
- Diagnostic électrique
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic assainissement
- Documents de construction,

En conséquence, il dispense expressément le Notaire soussigné de reproduire lesdites pièces en annexe de la copie authentique de cet acte qui lui sera délivrée ultérieurement.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES 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 : lieudit "La Garenne" 31 540 LE FALGA.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **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, les données des parties 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 délégataire 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 Maîtres François CHABERT et Yannick SEIZE-EYL, Notaires associés à TOULOUSE (Haute-Garonne), 6, Rue de Bayard. Téléphone : 05.62.73.73.20 Télécopie : 05.62.73.73.21 Courriel : office.bayard.toulouse@notaires.fr .

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

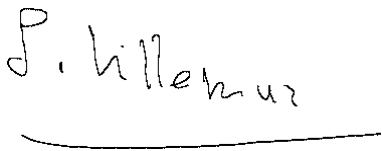
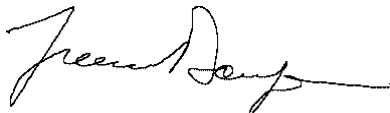
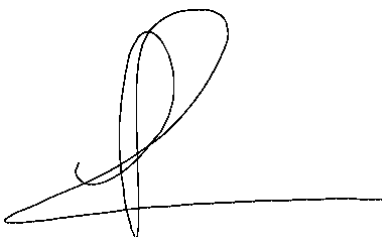
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>Mme VILLEMUR Simone Marie Thérèse agissant en son nom et en qualité de représentant a signé</b> à TOULOUSE le 04 avril 2017</p>	
<p><b>Mme DANZA Irène a signé</b> à TOULOUSE le 04 avril 2017</p>	
<p><b>Melle DALE Elodie représentant de M. PRIEUR Jean a signé</b> à TOULOUSE le 04 avril 2017</p>	
<p><b>et le notaire Me CHABERT FRANÇOIS a signé</b> à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE QUATRE AVRIL</p>	