

50780106

LF/RB/

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE TRENTE OCTOBRE**

**A AUCH (Gers), 87, Boulevard Sadi-Carnot, au siège de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée, ci-après nommée
Maître Lucie FAUVEL, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'AUCH (Gers) 87 Boulevard Sadi-Carnot, dénommée " Elisabeth CAMBON, Luc BESTARD et Arnaud TARAN", notaires associés,**

**Avec la participation de Maître Jean-Marie LABARTHE-PIOL, notaire à CHARTRES (28000), assistant les ACQUEREURS.
Non présent**

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur François Jean-Marie **PONS**, directeur de projet industriel, époux de Madame Thi Thanh Truc **TRAN**, demeurant à HO CHI MINH CITY (VIET NAM DU SUD) Thao dien Pearl b1908 12 quoc Huong Street district 2.

Né à AVIGNON (84000) le 7 février 1961.

Marié à la mairie de HO CHI MINH-VILLE (VIETNAM) le 10 février 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Benoît Roger **GRANDVIERGNE**, plombier chauffagiste, et Madame Virginie Josèphine Suzanne **BOUCLET**, Assisante de direction, son épouse, demeurant ensemble à JOUY (28300) 7 rue de Saussay.

Monsieur est né à MONTLUCON (03100) le 31 janvier 1988,

Madame est née à RAMBOUILLET (78120) le 26 mars 1978.

Mariés à la mairie de LEVES (28300) le 9 novembre 2013 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Benoît GRANDVIERGNE et Madame Virginie BOUCLET, son épouse, acquièrent la pleine propriété du BIEN pour le compte de leur communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur François PONS, époux de Madame Thi Thanh Truc TRAN, à ce non présent mais représenté par Madame Delphine ARAM, notaire assistant demeurant en cette qualité à AUCH (32000), 87 Boulevard Sadi Carnot agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à HO CHI MINH VILLE (VIET NAM), du 18 juillet 2017, dont l'original est annexé.

- Monsieur Benoît GRANDVIERGNE et Madame Virginie BOUCLET, son épouse, sont présents à l'acte.

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 à l'acte, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement 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 relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

- par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
- et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'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 :

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial le 8 août 2017 ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

L'ensemble de ces pièces est 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, ils 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 ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils 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 "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIENS de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A NOUGAROULET (GERS) (32270) "Au Vieux Moulin",

Une maison à usage d'habitation avec double garage et terrain autour

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
I	83	Au Vieux Moulin	00 ha 60 a 50 ca	Pré Sol
I	84	Au Vieux Moulin	00 ha 20 a 55 ca	Terre

Total surface : 00 ha 81 a 05 ca

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

Sont demeurés annexés :

- Un extrait de plan cadastral est annexé,
- Un plan de zonage

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.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître CAMBON, notaire à AUCH le 31 août 2004 publié au service de la publicité foncière de AUCH, le 28 septembre 2004 volume 2004P, numéro 5783.

Dation en paiement suivant acte reçu par Maître BURGAUD, notaire à ANDERNOS-LES-BAINS le 2 juin 2016 publié au service de la publicité foncière de AUCH, le 21 juin 2016 volume 2016P, numéro 3380.

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.

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000.00 EUR)**.

Précision est ici faite que le prix s'applique à concurrence de:

- DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR) pour la parcelle cadastrée section I numéro 83.
- VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR) pour la parcelle cadastrée section I numéro 84.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de AUCH 1ER.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître CAMBON, notaire à AUCH le 31 août 2004 pour une valeur de deux cent trente-trois mille euros (233 000.00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AUCH , le 28 septembre 2004 volume 2004P, numéro 5783.

Dation en paiement suivant acte reçu par Maître BURGAUD, notaire à ANDERNOS-LES-BAINS le 2 juin 2016 pour une valeur de vingt mille euros (20 000.00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AUCH , le 21 juin 2016 volume 2016P, numéro 3380.

Le VENDEUR déclare :

- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values,
- dépendre du centre des finances publiques des non résidents sis 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048-IMM-SD signé par le représentant accrédité en France en vue de la liquidation et du paiement du prélèvement sur la plus-value de cession, le montant de ce prélèvement étant soustrait du disponible du prix de vente pour être versé au trésor public.

Le représentant fiscal est la société Financière Accrédité FAS dont le siège social est à PARIS (75008) 91 avenue des Champs-Élysées, bénéficiaire de la part de la Direction Générale des Finances Publiques d'un agrément permanent de représentation fiscale.

Une copie approuvée par le VENDEUR de l'imprimé 2048-IMM-SD est annexée.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques des non résidents sis 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160) et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de vente soit DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000.00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
220 000,00	x 4,50 %	=	9 900,00
<i>Taxe communale</i>			
220 000,00	x 1,20 %	=	2 640,00
<i>Frais d'assiette</i>			
9 900,00	x 2,37 %	=	235,00
TOTAL			12 775,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, la contribution de sécurité immobilière fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Contribution proportionnelle plein	taux	220 000.00	0,10%	220.00 euros
------------------------------------	------	------------	-------	--------------

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les PARTIES ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à AUCH du 24 juillet 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.

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 25 juillet 2017 pour Monsieur GRANDVIERGNE et le 26 juillet 2017 pour Madame GRANDVIERGNE.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal. Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés 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 HYPOTHECAIRE

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 2 août 2017 et certifié à la date du 23 août 2017 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 18 octobre 2017.

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 :

- ne pas avoir créé ou 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 et environnementale du BIEN, de la loi, et 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,
- si le VENDEUR, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- 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.

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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement l'ACQUEREUR rembourse ce jour par la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant de ce jour au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

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 procèdera 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 27 juillet 2017, sous le numéro CU 032 298 17 A 3007.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il résulte notamment dudit certificat d'urbanisme ce qui suit littéralement relaté :

"Le terrain est situé dans :

- Zone : ZC2 : Zone constructible sous réserve d'équipement

- Zone : ZN : Zone naturelle

Le terrain est également grevé des servitudes suivantes :

-PPR Retrait – Gonflement : Mouvement de terrain – Tassements différentiels;

-(T7) Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières: Protection aéronautique hors dégagement ;"

L'ACQUEREUR :

- fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

en date du 27 juillet 2017.

Il résulte dudit certificat concernant le bien vendu:
"qu'il n'y a pas d'alignement faisant obstacle"

élevé par la Mairie de NOUGAROULET

INFORMATION DE LA SAFER

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

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 21 août 2017, des prix et conditions de la vente.

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.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1 à R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime, et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

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 mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone	Immeuble bâti ou non	6 mois

	couverte par un plan de prévention des risques		
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

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le VENDEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le BIEN a été construit depuis le 1^{er} 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^{er} 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 la SARL ADEXPERT - 8 place du Maréchal Lannes 32000 AUCH le 16 août 2016, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Les conclusions sont les suivantes:

"Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante."

Termites

Le BIEN 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 la SARL ADEXPERT - 8 place du Maréchal Lannes 32000 AUCH le 3 juillet 2017 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites."

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.

L'immeuble 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 la SARL ADEXPERT - 8 place du Maréchal Lannes 32000 AUCH répondant aux critères de

l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 août 2016 annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais."

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 la SARL ADEXPERT - 8 place du Maréchal Lannes 32000 AUCH répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 août 2016, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)."

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 la SARL ADEXPERT - 8 place du Maréchal Lannes 32000 AUCH le 16/08/2016, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 155 kWh/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : 33 kg éqCO₂/m².an

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 n'est pas équipé d'un tel dispositif.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

I. Information des parties sur les obligations du propriétaire

Le notaire rédacteur des présentes a donné connaissance aux parties des dispositions suivantes, savoir :

1°) En matière d'assainissement des eaux usées :

Aux termes de l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la Commune.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L.1331-8 du code de la Santé Publique). Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, au frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (articles L.1331-6 et L.1331-7 du code de la Santé Publique).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être "doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement" (article L.1331-1 du code de la Santé Publique).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée.

2°) En matière d'évacuation des eaux pluviales:

Aux termes de l'article 681 du Code civil, "*tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin*".

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritiques et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le

maire à la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

3°) Conformément à la loi ENE du 12 juillet 2010, le **VENDEUR** a l'obligation de produire un diagnostic d'assainissement daté de moins de 3 ans au jour de la signature de l'acte de la vente d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé à l'assainissement communal.

II. Déclaration du VENDEUR et convention des parties

Connaissance prise des rappels qui viennent d'être faits par le notaire rédacteur des présentes, les parties sont convenues de ce qui suit:

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu aux présentes n'est pas situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif et qu'il est doté d'une installation d'assainissement autonome en bon état de fonctionnement.

A l'appui de ces déclarations, le **VENDEUR** a remis au notaire rédacteur des présentes le rapport établi par le service public communal d'assainissement non collectif de AUCH NORD - PREIGNAN en date du 13 octobre 2016, soit depuis moins de 3 ans, dont une copie demeurera annexée aux présentes.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rappelé :

« L'installation d'assainissement individuel comprend un système de prétraitement des eaux vannes et des eaux ménagères (bac à graisse et fosse toutes eaux) et un système de traitement (tranchées d'épandage). Il est à noter l'absence de ventilation secondaire. Présence d'arbres à moins de 3 mètres des tranchées (distance minimum réglementaire) dont les racines pourraient colmater les drains. L'avis du SPANC est favorable sous réserves que l'installation ne présente pas de dysfonctionnement et n'engendre donc pas de nuisances. »

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé à l'**ACQUEREUR** 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 fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.**

L'**ACQUEREUR**, dûment informé des obligations qui pèseront sur lui en qualité de propriétaire et des conséquences juridiques et financières, pouvant être importantes, du non respect de celles-ci, accepte de signer les présentes.

Devenu propriétaire du **BIEN** objet des présentes, l'**ACQUEREUR** fera en conséquence son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques délivré le 3 juillet 2017 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

Le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit.

Les risques pris en compte sont : Retrait et gonflement des argiles.

Plan de prévention des risques miniers

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

Le BIEN est situé dans une zone 1 - TRES FAIBLE.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien vendu aux présentes appartient à Monsieur François PONS par suite des faits et actes suivants:

- Pour la parcelle cadastrée section I numéro 83:

Le bien appartient à Monsieur PONS par suite de l'acquisition qu'il en a fait de Monsieur René TOMASIN, retraité et Madame Louise Marie CAPITANI, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à NOUGAROLET "la Boubée".

Monsieur est né à FLEURANCE (Gers) le 05 août 1929 et Madame est née à AUCH (Gers) le 22 novembre 1930,

Suivant acte reçu par Maître Elisabeth CAMBON Notaire à Auch le 31 août 2004 et publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 28 septembre 2004 volume 2004P numéro 5783.

Moyennant un prix principal de deux cent trente-trois mille euros (233.000,00 eur), payé comptant et quittancé dans l'acte.

-Pour la parcelle cadastrée section I numéro 84:

Le bien appartient à Monsieur PONS suite à l'acte de partage reçu par Maître Pascale BURGAUD, notaire à ANDERNOS-LES-BAINS (Gironde) le 02 juin 2016, publié au service de la publicité foncière d'Auch le 21 juin 2016 volume 2016P numéro 3380.

Dans lequel Madame Sylviane GUIDARD, Ingénieur, demeurant à ANDERNOS-LES-BAINS (33510) 11 avenue de l'île de France, née à Paris 12ème arrondissement le 18 février 1962 et divorcée de Monsieur François PONS suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de ORLEANS (45000) le 04 janvier 2016, a remis à titre de dation en paiement pour se libérer de sa dette à l'égard de Monsieur PONS correspondant à la somme de vingt mille euros (20.000,00 eur), la parcelle cadastrée section I numéro 84.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Parcelle section I numéro 83:

Antérieurement, le bien dépendait de la communauté de biens existant entre les époux TOMASIN – CAPITANI pour avoir été acquis par Monsieur TOMSAIN, seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, par suite des faits et actes suivants :

- le terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Jean Louis Lucien CASTEX, propriétaire agriculteur, et Madame BREUILS Jeanne Marie Germaine, sans profession, son épouse,

Nés à PAVIE (Gers), savoir : Monsieur le 22 février 1898 et Madame le 24 février 1901,

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BARTHE, notaire à AUCH, le 08 mai 1923, Suivant acte reçu par Me NEGRE, le 10 février 1962, moyennant le prix principal de 700 nouveaux francs, payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 16 mars 1962 volume 2460 n° 63.

- les constructions pour les avoir faites édifier sur ledit terrain.

Parcelle section I numéro 84:

La parcelle section I numéro 84 appartenait à Madame GUIDARD pour l'avoir acquis de Madame Suzanne TREMOULET, retraitée, épouse de Monsieur Aimé Jean Louis THORE, demeurant à NOUGAROULET (Gers), Née à MARSAN (Gers) le 11 septembre 1930

Aux termes d'un acte reçu par Maître Luc BESTARD, notaire à AUCH, le 05 mars 2008, moyennant le prix de vingt mille euros (20.000,00 eur) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de AUCH le 03 avril 2008 volume 2008P numéro 2041.

Plus antérieurement le bien appartenait en propre à Madame Suzanne THORE, au moyen des faits et actes suivants :

Aux termes d'un acte reçu par Maître NEGRE notaire à AUCH le 03 décembre 1966, enregistré et dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 09 juin 1967 volume 2931 n° 25

Monsieur TREMOULET Henri, propriétaire agriculteur et Madame TOYES Marie Françoise, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à NOUGAROULET village de Laboubée, nés savoir : le mari à AUBIET le 11 février 1891 et l'épouse à LEBOULIN le 11 décembre 1899,

Ont fait donation entre vifs, à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du code civil, au profit de leurs deux enfants :

Monsieur TREMOULET Marcel, ci-après nommé,

Madame TREMOULET Suzanne épouse THORE, sus-nommée.

De la totalité des biens meubles et immeubles par nature et par destination des biens leur appartenant :

A concurrence d'un tiers à titre de préciput et hors part en faveur de Monsieur TREMOULET Marcel

Et à concurrence des deux/tiers de surplus par parts égales entre les donataires soit à concurrence de moitié pour chacun.

Pour fournir notamment à Monsieur Marcel TREMOULET le montant de ses droits dans la masse à partager il lui a été attribué notamment les biens sus-désignés à charge par lui de verser à sa sœur une soulte, laquelle soulte a été payée comptant et quittancée audit acte.

Audit acte les donateurs ont fait les déclarations d'usage et ont fait réserve de l'action révocatoire.

Précision est ici faite que les donateurs sont décédés depuis.

- Décès de Monsieur Marcel Louis Marius TREMOULET

Monsieur Marcel Louis Marius TREMOULET, né à MARSAN (32270), le 14 février 1923.

Est décédé à GIMONT (32200), le 11 janvier 2007.

LAISSANT, à défaut d'ascendants, de descendants légitimes ou naturels, d'enfants adoptifs ou d'enfants ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive, ou de descendants d'eux :

Madame Suzanne Marie Josée TREMOULET, épouse de Monsieur Aimé Jean Louis THORE

sa sœur germaine issue comme le défunt de l'union des époux TREMOULET Henri et Marie Françoise TOYES. Héritière pour le tout.

Le tout ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Luc BESTARD Notaire associé à AUCH le 21 février 2007.

L'attestation immobilière a été dressée par Maître Luc BESTARD Notaire associé à AUCH le 18 juillet 2007, publiée au bureau des hypothèques d'AUCH le 04 septembre 2007 volume 2007P numéro 5326.

NEGOCIATION

Les PARTIES reconnaissent que les termes, prix et conditions de la vente ont été négociés par CONSEIL IMMOBILIER - 49 bd Sadi Carnot 32000 AUCH.

En conséquence, L'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : "Au Vieux Moulin" 32270 NOUGAROULET La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des PARTIES s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

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

Les PARTIES autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

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.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les PARTIES autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

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.

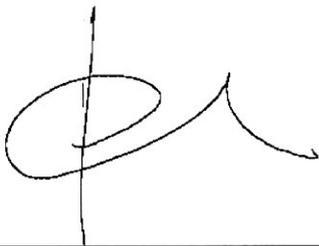
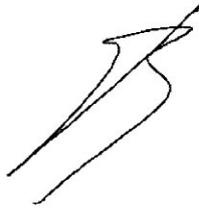
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

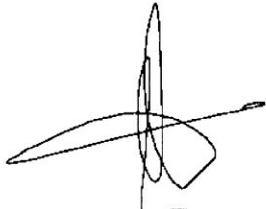
DONT ACTE sans renvoi

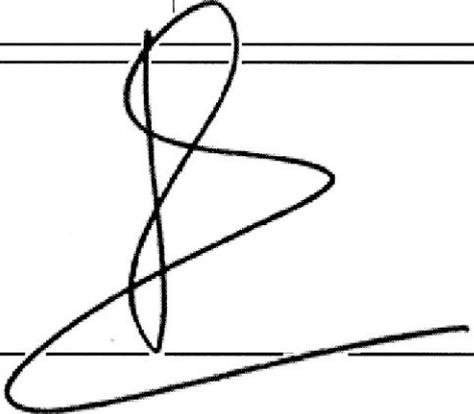
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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>Mme ARAM Delphine représentant de M. PONS François a signé</p> <p>à AUCH CEDEX le 30 octobre 2017</p>	
<p>M. GRANDVIERGNE Benoît a signé</p> <p>à AUCH CEDEX le 30 octobre 2017</p>	

<p>Mme GRANDVIERGNE Virginie a signé à AUCH CEDEX le 30 octobre 2017</p>	
---	---

<p>et le notaire Me FAUVEL LUCIE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE TRENTE OCTOBRE</p>	
---	--