

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE SEPT MAI

Maître Aurore LAMOUREUX soussignée, notaire au sein de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "PHILIPPE BALZAME, NOTAIRE" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à GRENADE SUR GARONNE (31330), 3, rue des Pyrénées,

Avec la participation de Maître Francois BOUSQUET, notaire à BAYONNE (64100), 13, allée Paulmy, assistant l'ACQUEREUR.

A **REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

VENTE

PARTIE NORMALISÉE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1 - Madame Simone, Marie **ALAMANDRI**, Retraitée, demeurant à SEILH (31840), Les rives du Golf 31 route de Toulouse,

Née à MERVILLE (31330), le 8 mars 1936.

Divorcée de Monsieur Rolando, Natale **BIASOLO**, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TOULOUSE le 8 juin 1967, et non remariée.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

2 - Mademoiselle Aurélie, Danièle, Josiane **CRISTANTE**, responsable marketing, demeurant à BALMA (31130), 26 route de Pin-Balma,

Née à TOULOUSE (31000), le 21 septembre 1984.

Célibataire.

Partenaire de Monsieur Sébastien GIMENEZ, aux termes d'un pacte civil de solidarité enregistré au greffe du Tribunal d'instance de TOULOUSE.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommées le « VENDEUR ».

Agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR

Monsieur Lukas **GISBERT MORA**, commercial, et Madame Monika **MAJCHRZAK**, auxiliaire de vie, demeurant ensemble à SAINT MARTIN DE SEIGNANX (40390), 2 avenue de Maisonnave Appartement B5,

Nés savoir :

- Monsieur **GISBERT MORA** à SURESNES (92150), le 12 septembre 1979,

- Madame **MAJCHRZAK** à CZLUCHOW (POLOGNE), le 7 février 1981.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en ROYAUME-UNI, à DOUGLAS, Ile de Man, le 30 juin 2007.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Monsieur de nationalité française et Madame de nationalité polonaise.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés l'« ACQUEREUR ».

Agissant solidairement entre eux.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Simone **ALAMANDRI** est ici présente.

- Mademoiselle Aurélie **CRISTANTE** est ici présente.

- Monsieur Lukas **GISBERT MORA** et Madame Monika **MAJCHRZAK** sont ici présents.

VENTE

Le VENDEUR en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les biens ci-après désignés.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de BAGNERES-DE-LUCHON (31110), 35, rue Sylvie, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AG8-464-851.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AK	267	rue sylvie	0	06	80
Contenance Totale :			0ha 06a 80ca		

Un plan cadastral matérialisant, sous teinte rose l'assiette foncière de

l'ensemble immobilier est ci-annexé.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

- LE LOT NUMERO CENT UN (101) :

La propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 2, en duplex, d'une surface habitable de 30,78 m², comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée directe rue Sylvie, donnant dans un séjour-coin repas avec ouverture donnant sur la rue Garrigou, Kitchenette sur l'arrière, escalier privatif permettant d'accéder à l'étage.
 - A l'étage : une chambre avec placard, salle d'eau avec W.C
- Avec possibilité d'ouverture sur la rue Garrigou.

Le tout portant le numéro 1 du plan de copropriété.

Et les cent huit/millièmes (108/1000èmes) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 4-1 à 4-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 sur la copropriété, Le VENDEUR déclare que la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes est :

- pour le lot numéro CENT UN (101) : 30,78 mètres carrés.

Le mesurage a été effectué, en conformité avec les dispositions de l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par le diagnostiqueur LUCHON EXPERTISE – 36 rue des Martyrs de la Résistance – 31110 BAGNERES-DE-LUCHON ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 4 mars 2020, dont une copie est ci-annexée.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'une refonte totale de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GILLODES notaire à TOULOUSE (31000), le 26 juin 1996, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 9 octobre 1996, volume 1996 numéro 4261.

Ledit acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GILLODES notaire à TOULOUSE (31000), le 10 septembre 1997 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 12 août 1997, volume 1997 P numéro 2878.

MEUBLES

Et les biens mobiliers dont la liste estimative figure en partie développée des présentes.

DESTINATION ET USAGE**DESTINATION ET USAGE ACTUEL DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement destiné à usage d'habitation.

DESTINATION ET USAGE DU BIEN

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'habitation.

CHANGEMENT ULTERIEUR DE DESTINATION NON PREVU AU REGLEMENT DE COPROPRIETE - AVERTISSEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé, préalablement aux présentes, que l'affectation des biens objet des présentes prévue au règlement de copropriété de l'immeuble est à usage d'habitation.

Par suite, il reconnaît être averti que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété sera précédé de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise et de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité, le cas échéant, des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

NATURE ET QUOTITE**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

Le BIEN :

- par Madame Simone ALAMANDRI à concurrence de la totalité en usufruit.
- par Mademoiselle Aurélie CRISTANTE à concurrence de la totalité en nue-propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN est acquis par Monsieur Lukas GISBERT MORA et Madame Monika MAJCHRZAK au nom et pour le compte de la communauté, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GILLODES, notaire à TOULOUSE (31000), le 4 octobre 1996 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 29 novembre 1996, volume 1996 P numéro 4965.

- Donation aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BALZAME, notaire à GRENADE SUR GARONNE (31330), le 12 décembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 13 janvier 2010, volume 2010 P numéro 101.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, qui pour celles ne donnant lieu ni à publicité ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, le BIEN étant libre de toute location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 €).

Lequel prix s'applique au mobilier pour TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3 200,00 €), dont la liste estimative figure en deuxième partie.

Et à l'immobilier pour CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (56 800,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE**ORIGINE DES FONDS**

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement au moyen de deniers lui appartenant provenant d'un prêt.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES**DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES**

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code,

° Madame Simone ALAMANDRI déclare :

- qu'elle a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'elle dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts de : COLOMIERS (31700) 1 allée Gévaudan ;

- que le BIEN vendu sis à BAGNERES-DE-LUCHON (31110), 35 , rue Sylvie lui appartient pour l'avoir acquis pour un montant de 190 000 francs, soit une contre-valeur à VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (28 965,31 €), aux termes d'un acte reçu par Maître GILLODES, notaire à TOULOUSE (31000), le 4 octobre 1996 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 29 novembre 1996, volume 1996 P numéro 4965.

Il est ici précisé que le prix ou la valeur ci-dessus déclarée ne concernait que le BIEN, objet des présentes.

- que le montant dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers, accompagné de l'éventuelle surtaxe prévue à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la présente cession et versé au service de la publicité foncière compétent avant l'exécution de la formalité fusionnée.

La plus-value résultant de la vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

En conséquence la déclaration de plus-value sera déposée en vertu de l'article 150 VH, II du Code général des impôts, sous peine de refus du dépôt, à l'appui de la réquisition de publier auprès du service de la publicité foncière compétent et à laquelle sera jointe la somme nécessaire au paiement de l'impôt sur le revenu afférent à cette plus-value, et donnent tous pouvoirs au Notaire soussigné pour qu'il la prélève sur le prix des présentes.

- En ce qui concerne le mobilier, le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition des plus-values des particuliers prévu par la loi N°2003-1311 du 30/12/2003, s'agissant d'une cession de meubles meublants.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR l'obligation qui lui incombe en application de l'article 170, 1° du Code général des impôts, de reporter sur sa déclaration annuelle d'ensemble des revenus (n° 2042 complémentaire ligne 3VZ), l'ensemble de ses revenus, bénéfiques et charges pour l'année, et notamment le montant net imposable des plus-values réalisées sur la même période.

A ce titre, le VENDEUR se déclare parfaitement informé et reconnaît avoir reçu ce jour, une copie de la déclaration de plus-value afférente à la présente vente.

° Mademoiselle Aurélie CRISTANTE déclare :

- qu'elle a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'elle dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts de : BALMA (31130) 76 rue Saint Jean ;

- que le BIEN vendu sis à BAGNERES-DE-LUCHON (31110), 35 , rue Sylvie lui appartient :

1-A concurrence de la totalité en nue-propiété : pour l'avoir reçu pour un montant de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €), aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BALZAME, notaire à GRENADE SUR GARONNE (31330), le 12 décembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 13 janvier 2010, volume 2010 P numéro 101.

Il est ici précisé que le prix ou la valeur ci-dessus déclarée ne concernait que le BIEN, objet des présentes.

- que le montant dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers, accompagné de l'éventuelle surtaxe prévue à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la présente cession et versé au service de la publicité foncière compétent avant l'exécution de la formalité fusionnée.

La plus-value résultant de la vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

En conséquence la déclaration de plus-value sera déposée en vertu de l'article 150 VH, II du Code général des impôts, sous peine de refus du dépôt, à l'appui de la réquisition de publier auprès du service de la publicité foncière compétent et à laquelle

sera jointe la somme nécessaire au paiement de l'impôt sur le revenu afférent à cette plus-value, et donnent tous pouvoirs au Notaire soussigné pour qu'il la prélève sur le prix des présentes.

- En ce qui concerne le mobilier, le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition des plus-values des particuliers prévu par la loi N°2003-1311 du 30/12/2003, s'agissant d'une cession de meubles meublants.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR l'obligation qui lui incombe en application de l'article 170, 1° du Code général des impôts, de reporter sur sa déclaration annuelle d'ensemble des revenus (n° 2042 complémentaire ligne 3VZ), l'ensemble de ses revenus, bénéfices et charges pour l'année, et notamment le montant net imposable des plus-values réalisées sur la même période.

A ce titre, le VENDEUR se déclare parfaitement informé et reconnaît avoir reçu ce jour, une copie de la déclaration de plus-value afférente à la présente vente.

IMPOT SUR LA MUTATION

REGIME APPLICABLE

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans ;

En conséquence, la présente vente est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Cette taxe sera liquidée sur le prix exprimé ci-dessus.

Minoré de l'estimation des meubles, soit la somme de TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3 200,00 €).

BASE TAXABLE

En conséquence l'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est de CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (56 800,00 €).

LIQUIDATION DES DROITS

Base Taxable 56 800,00 €

	Assiette	Taux	Taxe
Taxe Départementale	56 800,00 €	4,50 %	2 556,00 €
Taxe Communale	56 800,00 €	1,2 %	682,00 €
Frais d'Assiette	2 556,00 €	2,37 %	61,00 €
TOTAL DROITS :			3 299,00 €

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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 de CINQUANTE-SEPT EUROS (57,00 €).

MENTION DE CLOTURE

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

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

OBSERVATIONS PREALABLES

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Le présent acte, ayant pour objet l'acquisition d'un bien à usage d'habitation par un acquéreur non professionnel, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui ouvre droit à l'exercice d'un droit de rétractation ou d'un droit de réflexion pendant un délai de DIX (10) jours.

Pour satisfaire à ces dispositions, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous signature privée en date à GRENADE (31330) du 27 février 2021.

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont la première présentation a eu lieu le 4 mars 2021 et qu'il a été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de DIX (10) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation.

L'ACQUEREUR déclare n'avoir aucune réserve en la matière. En conséquence, les présentes ne pourraient être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L. 271-1 susvisé.

Une copie de la lettre recommandée et l'avis de réception sont ci-annexés.

Les conditions de la vente étant identiques à celles de l'avant-contrat, l'ACQUEREUR ne dispose pas d'un nouveau droit de rétractation.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu dès avant ce jour, dans le cadre de la purge du délai de rétractation, la copie de l'avant-contrat ainsi que les documents énumérés comme devant être portés à sa connaissance, conformément aux dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

DOCUMENTS RELATIFS A L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division et leurs éventuels modificatifs publiés
- l'unique procès-verbal d'assemblée générale, tenu en 2016.

INFORMATIONS FINANCIERES :

- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

- le syndicat des copropriétaires disposant d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

L'ensemble de ces documents est à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

- le montant des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'ACQUEREUR ;

Le procès-verbal d'assemblée générale a fait l'objet d'une remise ainsi qu'en atteste le récépissé ci-annexé.

En conséquence, l'ACQUEREUR requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la vente.

DESIGNATION DES MEUBLES

Sont compris dans la présente opération les biens mobiliers dont la liste estimative suit :

- meubles de cuisine intégrée, d'une valeur de MILLE EUROS	1 000,00 €
- réfrigérateur, d'une valeur de CENT EUROS	100,00 €
- plaque de cuisson, d'une valeur de SOIXANTE EUROS	60,00 €
- four électrique, d'une valeur de SOIXANTE-QUINZE EUROS	75,00 €
- micro-ondes, d'une valeur de CINQUANTE EUROS	50,00 €
- vaisselle, d'une valeur de TROIS CENT VINGT-CINQ EUROS	325,00 €
- tapis, d'une valeur de CENT CINQUANTE EUROS	150,00 €
- canapé, d'une valeur de DEUX CENTS EUROS	200,00 €
- lit + matelas, d'une valeur de HUIT CENTS EUROS	800,00 €
- couette et couverture, d'une valeur de QUATRE-VINGTS EUROS	80,00 €
- meubles salle de bain et divers, d'une valeur de CENT SOIXANTE EUROS	160,00 €
- TV, d'une valeur de DEUX CENTS EUROS	200,00 €
Soit un montant total des biens mobiliers de TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS :	3 200,00 €

DECLARATIONS

EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES A L'ACTE

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;

- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle ;

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

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

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

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

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour toutes les parties à l'acte.

CASIER JUDICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a demandé, via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), la consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'ACQUEREUR au casier judiciaire national automatisé, ci-annexé.

Il en ressort que l'ACQUEREUR n'a fait l'objet d'aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter mentionnée à l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN

URBANISME

Les documents relatifs à l'urbanisme et à la voirie concernant le BIEN sont ci-après visés et annexés.

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 8 mars 2021.

Il en résulte notamment ce qui suit :

« (...) »

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 13 janvier 2006.

Le terrain est situé en Zone U2c.

De plus le terrain est grevé des servitudes suivantes :

-Périmètre ZPPAUP : Catégorie C : Bâtiment à conserver – Zone III-2

-PM1 : le terrain est situé en Zone Bi : Zone de risque moyen à faible inondation.

ARTICLE 3**ACCES-VOIRIE :**

L'alignement actuel est à conserver.

DROIT DE PREMPTION URBAIN SIMPLE :

Par délibération du 18 décembre 1987, la commune de Bagnères de Luchon est bénéficiaire du droit de préemption urbain.

SISMIOUES :

Le terrain est situé dans une zone de sismicité 4 de risque moyen, en application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE de la Commune :

PM1 RISQUES NATURELS PREVISIBLES (approuvé le 29 août 2000)

I2 ENERGIE HYDROLIQUE :

Servitudes relatives à l'utilisation des marées, des lacs et des cours d'eau en faveur des concessionnaires d'ouvrages. Loi du 16 octobre 1919, modifié par l'article 4 de la loi n°80-854 du 15 juillet 1980 relative à l'économie d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

T5 SERVITUDES AERONAUTIQUES :

Par arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base l'établissement des servitudes aéronautiques. Code de l'aviation civile, 1^{ère} partie, articles L.281-4 (disposition pénales), (2^{ème} partie, livre II, titre IV, chapitre 1^{er}, articles R.241-1, et 3^{ème} partie, livre II, titre IV, chapitre II, article D.242-1 à D.242-14.

AS1 SERVITUDES ATTACHEES A LA PROTECTION DES EAUX POTABLES**A8 SERVITUDES PROTECTION DES TERRAINS EN MONTAGNE****AC2 SERVITUDES DE PROTECTION DES SITES****AC1 SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS****HSITORIQUES****I3 SERVITUDES RELATIVES DES CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ****I4 SERVITUDE RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES****T1 SERVITUDES RELATIVES AUX EMPRISES SNCF****PT1 SERVITUDES RADIOELECTRIQUES DE PROTECTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES****PT2 SERVITUDES RADIOELECTRIQUES DE PROTECTION CONTRE LES OBSTABLES****AC4 ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) :**

Par arrêté du 4 décembre 2009, le Maire de Luchon a créé sur le territoire de la Commune une ZPPAUP.

Un règlement accompagné de prescription pour chaque zone est à respecter.

(...) ».

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation, le logement décent devra assurer le clos et le couvert, ne pas présenter de risque pour la santé et la sécurité physique des locataires et comporter notamment :

- une pièce principale d'une surface minimale de 9 m² dont la hauteur sous plafond est de 2,20 m ou ayant un volume habitable au moins égal à 20 m³ ;
- des gardes corps et rambardes, des dispositifs d'ouverture ;
- une aération suffisante permettant un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité ;
- une alimentation en eau potable ;
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz, le tout aux normes de sécurité ;
- les équipements de chauffage et de production d'eau chaude ;
- un éclairage naturel pour les pièces principales ouvrant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre ;
- une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une cuisine ou un coin cuisine, comprenant un évier raccordé à l'alimentation en eau chaude et froide et à l'évacuation des eaux usées, permettant la réception d'un appareil de cuisson,
- les équipements sanitaires tels qu'un W.C. séparé de la pièce principale, et un équipement pour la toilette corporelle ;
- des portes et fenêtres ainsi que des murs et parois donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentant une étanchéité à l'air suffisante.

Le tout en bon état de fonctionnement pour un usage normal du logement.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN présentement objet des présentes n'a jamais été loué à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre ou pour reprise.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN ;

Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré le 4 mars 2021 et certifié à la date du 3 mars 2021.

Cet état a été prorogé le 20 avril 2021.

INTERVENTION

Madame Simone ALAMANDRI, venderesse aux présentes, intervient également à l'effet de renoncer à toutes les charges et conditions prévues aux termes de l'acte contenant DONATION reçu par Maître Philippe BALZAME, Notaire à GRENADE, le 12 décembre 2009, notamment l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et le droit de retour.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte de la mention apposée en date du 16 mars 2021, sur la déclaration d'intention d'aliéner, dont l'original est ci-annexé.

La vente du BIEN peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le VENDEUR déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques, en date du 4 mars 2020, fourni par le VENDEUR est ci-annexé.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur LUCHON EXPERTISE – 36 rue des Martyrs de la Résistance – 31110 BAGNERES DE LUCHON a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le BIEN objet du présent acte ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

**ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE
MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

Parties privatives :

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

L'auteur de ce rapport a remis au VENDEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée.

De cet état établi par le diagnostiqueur LUCHON EXPERTISE – 36 rue des Martyrs de la Résistance – 31110 BAGNERES DE LUCHON, le 4 mars 2020,

« (...) »

Il en résulte qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces de l'immeuble.

(...) ».

L'acquéreur déclare vouloir dispenser le Notaire soussigné de relater ici plus amplement le contenu de ce document, déclarant au surplus en avoir pris intégralement connaissance préalablement aux présentes.

Parties communes :

Enfin, le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique a été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît. Celui-ci est ci-annexé.

Il en résulte qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces de l'immeuble.

L'acquéreur déclare vouloir dispenser le Notaire soussigné de relater ici plus amplement le contenu de ce document, déclarant au surplus en avoir pris intégralement connaissance préalablement aux présentes.

**ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE
D'ELECTRICITE**

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de

l'habitation).

Le VENDEUR a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par le diagnostiqueur LUCHON EXPERTISE – 36 rue des Martyrs de la Résistance – 31110 BAGNERES DE LUCHON personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 4 mars 2020.

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

« (...) »

De cet état il résulte que l'installation comporte l'anomalie ou les anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

(...) »

L'ACQUEREUR déclare :

* avoir parfaite connaissance des conclusions figurant aux termes dudit constat pour en avoir pris connaissance préalablement aux présentes,

* dispenser le Notaire soussigné de relater ici plus amplement le contenu de ce constat,

* vouloir faire son affaire personnelle de tous éventuels travaux à réaliser aux fins de mettre l'installation électrique en conformité avec la réglementation actuellement applicable. Il s'engage à régler le coût desdits travaux sans recours contre le vendeur.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz. En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par le diagnostiqueur LUCHON EXPERTISE – 36 rue des Martyrs de la Résistance – 31110 BAGNERES DE LUCHON, le 4 mars 2020, est ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : 330 kwhep/m².an (classe E).

Émissions de gaz à effet de serre : 18 kgeqco2/m².an (classe C).

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence

de termites datant de moins de six mois établi par le diagnostiqueur LUCHON EXPERTISE – 36 rue des Martyrs de la Résistance – 31110 BAGNERES DE LUCHON, le 4 mars 2020, et prorogé le 5 février 2021 est ci-annexé.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

L'acquéreur déclare vouloir dispenser le Notaire soussigné de relater ici plus amplement le contenu de ce document, déclarant au surplus en avoir pris intégralement connaissance préalablement aux présentes.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers ;

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé, le 29 août 2000, concernant les risques inondation / mouvement de terrain.

- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

CONCERNANT LES RISQUES MINIERS :

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

CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

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

CONCERNANT LES RISQUES SISMIQUES :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 4 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

CONCERNANT LES CATASTROPHES NATURELLES, MINIERES OU TECHNOLOGIQUES :

La commune n'a pas fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

INFORMATION CONCERNANT LES SINISTRES

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

Le BIEN objet du présent acte est situé en zone d'assainissement collectif, desservi par un réseau public de collecte des eaux usées et soumis à l'obligation de raccordement prévue à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique. A cet égard, le VENDEUR déclare que le BIEN est effectivement raccordé audit réseau pour l'évacuation de la totalité des eaux usées qu'il génère.

Le VENDEUR déclare qu'il ne peut justifier d'aucune vérification de ce raccordement par les services compétents.

L'ACQUEREUR, pleinement informé de cette situation et de ses conséquences, déclare toutefois vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS INTERIEURS ET EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES

INFORMATION RELATIVE A LA REGLEMENTATION DE POSE DE DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles L. 129-8 et R 129-12 à 129-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par l'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

DISPOSITIONS ET CONVENTIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

ETAT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété et état daté

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic est :

Monsieur UZAN

Lot 5

2 impasse de la Somme

31270 CUGNAUX.

Il a été délivré par le syndic, à la date du 3 mai 2021, l'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, qui demeurera ci-annexé après mention.

Statut de la copropriété

L'ACQUEREUR s'oblige à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus énoncés dont il reconnaît avoir reçu une copie.

Déclaration du vendeur concernant la consistance et l'affectation du lot vendu

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- le BIEN vendu n'a pas fait l'objet de travaux affectant l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier dont il dépend, ou les parties communes, non autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- qu'il n'a pas été irrégulièrement modifié notamment par une annexion de partie commune ;

- que son affectation actuelle est celle contenue dans le règlement de copropriété.

Répartition légale des charges de copropriété

Le notaire soussigné rappelle que la répartition des charges de copropriété entre VENDEUR et ACQUEREUR conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est la suivante :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, incombe au VENDEUR ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Répartition conventionnelle des charges de copropriété

Budget prévisionnel :

VENDEUR et ACQUEREUR déclarent ne pas vouloir faire de prorata de charge en ce qui concerne le budget prévisionnel.

Sort des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel :

Les parties n'entendent pas déroger à la règle légale en ce qui concerne les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Le propriétaire au jour de l'exigibilité devra payer lesdites dépenses.

En conséquence si un appel de fonds est adressé à la partie à laquelle elle n'incombe pas l'autre partie devra l'honorer ou la rembourser dans le cas où la partie serait dans l'obligation d'y faire face pour éviter des poursuites.

Caractère forfaitaire des comptes sur provision et travaux :

Les comptes et remboursements ci-dessus ont lieu à titre forfaitaire et définitif. Il ne sera donc procédé à aucune régularisation entre VENDEUR et à l'ACQUEREUR lors de l'apurement des comptes sauf pour les travaux votés et non révélés par l'état daté, qui resteront à la charge du VENDEUR

Fonds de roulement

Le VENDEUR déclare n'avoir versé aucune somme d'avance de trésorerie entre les mains du syndic, au titre du fonds de roulement ou fonds de réserve.

Fonds de travaux

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de fonds de travaux.

Certificat du syndic

En application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, si au jour du transfert de propriété le VENDEUR n'a pas remis au Notaire soussigné un certificat article 20 du syndic le libérant de toute obligation à l'égard du syndicat, ce dernier doit notifier au syndic dont dépend le BIEN, un avis de la présente mutation.

Cet avis de mutation devra être adressé par le notaire au syndic par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze jours du présent acte.

Le syndic pourra ainsi former au domicile élu et par acte extrajudiciaire opposition au versement du prix à due concurrence de sa créance dans les quinze jours de la réception de cet avis.

Notification au syndic de l'article 6 du décret du 17 mars 1967

Conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, notification du présent acte sera faite sans délai au syndic par le notaire soussigné.

Notification au syndic de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965

Par lettre en date du 3 mai 2021, le syndic a délivré un certificat ci-annexé, duquel il résulte que l'ACQUEREUR n'est pas copropriétaire dans l'immeuble concerné par la mutation.

Procès en cours impliquant le vendeur

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

Procès en cours impliquant le syndicat des copropriétaires

Il résulte de l'état daté délivré par le syndic de l'Immeuble qu'aucune procédure mettant en cause le syndic n'est actuellement pendante devant les tribunaux.

CARNET D'ENTRETIEN

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'aucun carnet d'entretien n'a été

établi.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIEN et droits immobiliers objet des présentes appartiennent aux vendeurs par suite des faits et actes suivants :

1- Acquisition par Madame Simone ALAMANDRI :

A l'origine, les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à Madame Simone ALAMANDRI pour les avoir acquis de :

La société ARCHE, société à responsabilité limitée, au capital de 50.00 FRS, dont le siège social est situé à TOULOUSE (31400), 7 Grance rue Saint Michel, constituée aux termes de ses statuts en date du 6 mai 1992, enregistrés au centre des impôts de TOULOUSE SUD le 11 mai 1992 sous le numéro B 385 407 705 (92 B885).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GILLODES, notaire à TOULOUSE (31000), le 4 octobre 1996.

Cette vente a été consentie moyennant le prix de 190 000 francs, soit une contre-valeur à VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (28 965,31 €), payé comptant et quittancé dans l'acte, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 29 novembre 1996, volume 1996 P numéro 4965.

L'état sur formalités requis suite à cette publication n'a fait apparaître aucune inscription quelconque.

2- Donation par Madame Simone ALAMANDRI au profit de Madame Aurélie CRISTANTE :

Madame Simone, Marie ALAMANDRI, susnommée et venderesse aux présentes,

A fait donation de la nue-propiété des biens et droits immobiliers objets de présentes à :

Mademoiselle Aurélie, Danièle, Josiane CRISTANTE, susnommée et venderesse aux présentes.

Les biens et droits immobilier ont été évalués à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00€) en pleine propriété, soit pour la nue-propiété donnée, TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000,00€).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BALZAME, notaire à GRENADE SUR GARONNE (31330), le 12 décembre 2009.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 13 janvier 2010, volume 1996 numéro 101.

L'état sur formalités requis suite à cette publication n'a fait apparaître aucune inscription quelconque.

ORIGINE ANTERIEURE

Pour ce qui concerne l'origine de propriété antérieure du BIEN présentement vendu, les parties déclarent s'en rapporter à celle établie dans la note annexée aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

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

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

SUPERFICIE DU LOT VENDU

Le BIEN objet des présentes entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie dite Carrez des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

«...»

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

...».

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant éventuellement l'objet

du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le VENDEUR pourrait être amené, à la demande de l'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai de forclusion d'un an à compter de ce jour, susceptible d'interruption, mais non susceptible de suspension.

ETAT DES MEUBLES

L'ACQUEREUR prendra les biens meubles et objets mobiliers, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi.

ASSURANCES

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

ABSENCE DE REGIME FISCAL DE FAVEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente opération, en ce qui concerne le bien vendu aux présentes.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR a remboursé, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné la somme de **QUATRE CENT VINGT ET UN EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (421,23 €)** représentant le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Concernant la taxe d'habitation de l'année en cours, elle sera supportée en totalité par l'occupant des lieux au premier janvier.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

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

NEGOCIATION

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera soumise par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière du ressort du BIEN, conformément aux prescriptions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et aux textes subséquents, et ce, aux frais de L'ACQUEREUR.

Si le BIEN est grevé d'une inscription, transcription, publication ou autres empêchements, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

L'ACQUEREUR sera au surplus indemnisé de tous frais extraordinaires de purge.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.»

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son

exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

ELECTION DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes ;

- pour l'éventuelle opposition du syndic, domicile spécial est élu en l'étude du notaire soussigné.

CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans le contrat de réservation et dans tout autre document quelconque régularisé entre elles dès avant ce jour, en vue du présent acte.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant au présent acte.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.

BASE PERVAL

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

TITRES, CORRESPONDANCES ET RENVOI DES PIÈCES

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, concernant le BIEN vendu 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 en l'étude de Maître Francois-Xavier BOUSQUET, son conseil.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse ci-après indiquée :

Pour Madame Simone ALAMANDRI
Les rives du Golf 31 Route de Toulouse.
31840 TOULOUSE.

Et

Pour Madame Aurelie CRISTANTE
26 Route de Pin-Balma
31130 BALMA

REMISE DES CLEFS

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir reçu ce jour, l'ensemble des clefs afférentes au BIEN objet des présentes, qui lui ont été remise par le VENDEUR ;

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, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit Code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant un changement au niveau du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

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

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

Recueil de signatures par Maître Aurore LAMOUROUX

Mme Simone Marie ALAMANDRI A signé A l'office Le 7 mai 2021	
---	--

Mlle Aurélie Danièle Josiane CRISTANTE A signé A l'office Le 7 mai 2021	
---	--

M. Lukas GISBERT MORA A signé A l'office Le 7 mai 2021	
---	--

Mme Monika MAJCHRZAK A signé A l'office Le 7 mai 2021	
--	--

<p>et le notaire Me LAMOUREUX AURORE A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE SEPT MAI</p>	
---	--