

**Avertissement** : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

**Mention de publication.**

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 09/08/2017 au SPFE de TARBES 1

Numéro de dépôt : 2017D05885

Volume : 2017P03694

Montant total des droits : 7 598,00

Détails des droits :

Base :	130 850,00	Taux :	4,50	Montant droit :	5 888,00
Base :	5 888,00	Taux :	2,37	Montant droit :	140,00
Base :	130 850,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 570,00

Salaires/CSI : 131,00

Total liquidation : 7 729,00

Reçu : Sept mille sept cent vingt-neuf Euros

Pour le SPF, le comptable Christine THOMAS

Date de signature : 15/12/2017

**Copie du document**

100475502

05/84/61

**VENTE**  
**DUBOIS / PIETROBON & VALENZUELA**

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE VINGT SEPT JUILLET  
A TARBES (65000), 1 Place de la Liberté, au siège de l'Office Notarial, ci-après  
nommé,**

**Maître Céline SEMPÉ, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Benjamin PUJOL-CAPDEVIELLE et Céline SEMPE, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à TARBES, 1 Place de la Liberté,**

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

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

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

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

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

**VENDEUR**

Monsieur Jean Fernand Maurice **DUBOIS**, retraité, et Madame Consuelo **ALGARRA**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SOUES (65430) 19 rue Maurice Thorez.  
Monsieur est né à SOUES (65430), le 25 mars 1948,  
Madame est née à TOBARRA (ESPAGNE), le 28 juin 1951.  
Mariés à la mairie de TARBES (65000), le 23 mai 1972, 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.

**ACQUEREUR**

1°) Monsieur Cédric Alain **PIETROBON**, chauffeur livreur, demeurant à SOUES (65430) 32 impasse Louis Pasteur.  
Né à TARBES (65000), le 2 novembre 1980.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Jessica Vanessa **VALENZUELA**, animatrice, demeurant à SOUES (65430) 32 impasse Louis Pasteur.  
Née à TARBES (65000), le 24 avril 1984.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**QUOTITES ACQUISES**

- Monsieur Cédric **PIETROBON** acquiert **la pleine propriété indivise** du **BIEN** objet de la vente **à concurrence de moitié**.

- Mademoiselle Jessica **VALENZUELA** acquiert **la pleine propriété indivise** du **BIEN** objet de la vente **à concurrence de moitié**.

**PRETEUR**

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE**, Société anonyme coopérative à capital Variable, dont le siège est à TARBES (65000), 11 boulevard du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 776 983 546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

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

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

\*que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

\*qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

\*qu'elles n'ont pas été associées 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 :

#### **1°) Concernant le VENDEUR :**

\*Carte nationale d'identité.

\*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **2°) Concernant l'ACQUEREUR :**

\*Extrait d'acte de naissance.

\*Carte nationale d'identité.

\*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

\*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Jean **DUBOIS** et Madame Consuelo **ALGARRA**, son épouse, sont présents à l'acte.

- Monsieur Cédric **PIETROBON** est présent à l'acte.

- Mademoiselle Jessica **VALENZUELA** est présente à l'acte.

- La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE** est représentée à l'acte par **Monsieur Richard ROSIERES**, clerc de notaire, domicilié en cette qualité à **TARBES**, 28 place du Marché Brauhauban, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame **Patricia LEROUX**, Directrice du Pôle Crédits,

aux termes d'une procuration sous seing privé en date à **AUCH** du **5 juillet 2017**, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes, après mention.

**Madame LEROUX** agissant en sa dite qualité en vertu d'une délégation de pouvoirs, avec faculté de subdélégation, à elle consentie par **Monsieur Vincent PRINCE**, Sous-directeur de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne suivant acte sous seing privé du 1er février 2016. **Monsieur Vincent PRINCE** ayant lui-même agit en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis avec faculté de délégation par **Monsieur Jean-Paul MAZOYER**, Directeur Général de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne suivant acte sous seing privé du 1er février 2016. **Monsieur Jean-Paul MAZOYER** ayant lui-même agit en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes des délibérations du Conseil d'Administration de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne ci-dessus désignée en date du **18 décembre 2015** qui ont été déposées le 22 janvier 2016 au rang des minutes de Maître **CALAUDI**, notaire associé à **PAU**.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

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

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

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

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

### 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

#### Désignation

A SOUES (HAUTES-PYRÉNÉES) 65430 19 Rue Maurice Thorez,  
Un immeuble en nature de maison à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	112	19 rue Maurice Thorez	00 ha 04 a 13 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (299)** du lotissement dénommé "**Lotissement de la CCDIA**".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par l'autorité compétente.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître PUJOL CAPDEVIELLE, notaire à TARBES, le 28 mai 1956, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1ER, le 20 juin 1956, volume 2612, numéro 15.

### 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 Louis PUJOL CAPDEVIELLE, notaire à TARBES, le 27 décembre 1978, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1ER, le 24 janvier 1979, volume 1514, numéro 16.

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

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

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

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT TRENTE MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (130.850,00 EUR)**,

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

### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

### DONT QUITTANCE

## **DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **CENT TRENTE MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (130.850,00 EUR)** provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour, auprès de la Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE**, Société anonyme coopérative à capital Variable, dont le siège est à **TARBES (65000)**, 11 boulevard du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 776 983 546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **TARBES**, au moyen d'un (1) prêt : **PRET TOUT HABITAT FACILIMMO** d'un montant de **CENT CINQUANTE-TROIS MILLE CENT DOUZE EUROS (153.112,00 EUR)**, remboursable en **360 mois accompagné de l'option souplesse de 36 mois**, au taux de **2,4000 %**.

Le paiement de la première échéance aura lieu le **10 août 2017** et celui de la dernière échéance le **10 juillet 2050**.

Date de péremption de l'inscription : **DIX JUILLET DEUX MIL CINQUANTE ET UN**.

## **PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Aux termes de l'acte sus visé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de **cent trente mille huit cent cinquante euros (130.850,00 eur)** provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de **cent trente mille huit cent cinquante euros (130.850,00 eur)** lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

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

## **HYPOTHEQUE COMPLEMENTAIRE**

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de **vingt-deux mille deux cent soixante-deux euros (22.262,00 eur)** due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

## **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 ce pour quelque cause que ce soit.

## **PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de **TARBES 1ER**.

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **Impôt sur la plus-value**

#### **Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Louis PUJOL CAPDEVIELLE, notaire à TARBES, le 27 décembre 1978, pour une valeur de cent cinq mille francs (105.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1ER, le 24 janvier 1979, volume 1514, numéro 16.

Le **VENDEUR** déclare que les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession.

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

### **Domicile fiscal**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de **TARBES CEDEX 9 - 1 boulevard du Maréchal Juin Centre des Finances Publiques - 65023 TARBES CEDEX 9** et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### **Obligation déclarative**

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

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

### **Impôt sur la mutation**

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit **CENT TRENTE MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (130.850,00 EUR)**.

## **DROITS**

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 130 850,00	x	4,50 %	=	5 888,00
<i>Taxe communale</i> 130 850,00	x	1,20 %	=	1 570,00

<i>Frais d'assiette</i> 5 888,00	x	2,37 %	=	140,00
			<b>TOTAL</b>	<b>7 598,00</b>

### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	130.850,00	0,10%	<b>131,00 euros</b>

### **FIN DE PARTIE NORMALISEE**

### **PARTIE DEVELOPPEE**

#### **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 **SEMEAC**, du **21 février 2017**.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le **22 février 2017** et la première présentation a eu lieu le **24 février 2017**.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal. Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

#### **Envoi du projet d'acte**

Un projet du présent acte a été adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

### **FINANCEMENT**

#### **Transport d'indemnité d'assurances**

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

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



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

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **Garantie de possession**

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- \*qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- \*qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- \*que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- \*qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- \*que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- \*qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- \*subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

### **Garantie de jouissance**

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

### **Garantie hypothécaire**

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 **16 mars 2017** et certifié à la date du **14 mars 2017**, **ne révèle aucune inscription.**

Etant précisé que cet état a été prorogé le **13 juillet 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.

### **Impôts et taxes**

#### **Impôts locaux**

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

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

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

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

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

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

### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### **Contrats de distribution et de fournitures**

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

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

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses

abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

### **Assurance**

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

### **Contrat d'affichage**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **Urbanisme**

Les documents d'urbanisme sont annexés.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

### **Archéologie préventive**

L'**ACQUEREUR** est informé :

\*d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

\*d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### **Vestiges immobiliers archéologiques**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.*

Il y a lieu de distinguer entre :

\*le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce

vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

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

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

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

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **Droit de préemption urbain**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le **8 mars 2017**.

Par mention en date du **3 avril 2017** portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître que :

**« ...La commune est passée au Règlement National d'Urbanisme, elle n'a donc plus le droit de préempter... ».**

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **Absence d'opération de construction depuis dix ans**

Le **VENDEUR** déclare :

\*qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,

\*qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

#### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail.

Il est précisé que cet article oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

#### **Reconstruction après sinistre**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "*

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

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

## **DIAGNOSTICS**

### **Dossier de diagnostics techniques**

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

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Élément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, 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 couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans

Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

\*que les diagnostics "plombe" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

\*que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

\*qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

### **Diagnostics techniques**

#### **Plomb**

L'immeuble ayant été **construit avant le 1er janvier 1949**, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

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

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

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

Concentration de plomb	de	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
------------------------	----	----------------------	-----------	-----------------------------

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

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par **le cabinet MAISON DU DIAG** le **4 janvier 2017 n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb**. Ce constat est annexé.

### **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 1er juillet 1997.

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

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

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

\*soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

\*soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

\*soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par **le cabinet MAISON DU DIAG** le **4 janvier 2017**, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

**« ...Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.**

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B... ».**

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

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

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

**L'ACQUEREUR** déclare :

\*être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,

\*avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

### **Termites**

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par **le cabinet MAISON DU DIAG** le **26 juillet 2017** est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « **...Absence d'indice...** ».

### **Mérules**

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

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

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

### **Contrôle de l'installation de gaz**

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par **le cabinet MAISON DU DIAG** répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le **4 janvier 2017** annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

**« ...L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.**

**L'installation comporte des anomalies de type 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 **le cabinet MAISON DU DIAG** répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le **4 janvier 2017**, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

**« ...E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

***L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.***

***E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :***

- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.***
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.***
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage... ».***

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

### **Diagnostic de performance énergétique**

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

\*Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

\*Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

\*La valeur isolante du bien immobilier.

\*La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi à titre informatif par **le cabinet MAISON DU DIAG** le **4 janvier 2017**, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

\*Consommation énergétique : **C - 137 kWh/m<sup>2</sup>.an**

\*Emissions de gaz à effet de serre : **D - 32 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.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 **est équipé d'un tel dispositif**.

### **Information sur la sécurité des piscines**

Les parties déclarent **qu'il n'existe pas de piscine**.

### **Diagnostics environnementaux**

#### **Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité :

\*que l'immeuble **est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur**.

\*ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

\*qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

**L'ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

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

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

### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

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

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

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

### **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

\*La base de données **BASIAS** (Base des anciens sites industriels et activités de services).

\*La base de données **BASOL** (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

\*La base de données **GEORISQUES**.

\*La base des **installations classées** soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### **Information de l'acquéreur**

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

\*des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

\*de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,

\*qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien immobilier objet des présentes appartient au VENDEUR, pour avoir été acquis de :

- Madame Josefa Victoria SANCHEZ-ALVAREZ, née à HORTALEZA MADRID (Espagne), le 28 juillet 1902 ;

- Monsieur Andrés MORALES, né à MADRID, le 2 février 1929 ;

- Monsieur Fausto FENANDEZ et Madame Clotilde MORALES, son épouse, nés savoir Monsieur à MADRID (Espagne), le 29 novembre 1928 et l'épouse à MADRID (Espagne), le 4 avril 1930 ;

- Madame Jeanne MORALES ALVAREZ, épouse SANCHEZ, née à PAU, le 9 septembre 1940.

Suivant acte reçu par Maître Louis PUJOL CAPDEVIELLE notaire à TARBES, le 27 décembre 1978.

Moyennant un prix de CENT CINQ MILLE FRANCS (105.000,00 FRS) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1ER le 24 janvier 1979, volume 1514, numéro 16.

## **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par **LA BOURSE DE L'IMMOBILIER**

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS (9.150,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

## **CONVENTIONS ANTERIEURES**

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

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

## **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

\*en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

\*en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

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

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

## **TITRES**

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

## **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 PIECES**

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.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

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

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

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

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

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sur vingt-trois pages**

#### **Comprenant Paraphes**

- renvoi approuvé : néant
- blanc barré : néant
- ligne entière rayée : néant
- nombre rayé : néant
- mot rayé : néant

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

La lecture du présent acte a été prise par les parties elles-mêmes, par la communication du projet qui leur en a été faite préalablement à ce jour, et leurs signatures sur le présent acte ont été recueillies par le Notaire soussigné.

### **SUIVENT LES SIGNATURES**

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise à la conservation des hypothèques sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

