

SM
1003942



**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE TROIS NOVEMBRE**

**A SALIES-DU-SALAT (Haute-Garonne), Villa « Les Hortensias », 8,
Boulevard Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

Maître Olivier FIS, soussigné,

**Notaire associé au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée «
ABFM NOTAIRES ASSOCIES», dont le siège social est situé à SALIES-DU-
SALAT (31260), 8, boulevard Jean Jaurès, titulaire d'Offices Notariaux, savoir :**

- d'un Office Notarial situé à TOULOUSE (31000), 21, boulevard
Lazare Carnot ;**
- d'un Office Notarial situé à SALIES-DU-SALAT (31260), Villa « Les
Hortensias », 8, boulevard Jean Jaurès ;**
- et d'un Office Notarial situé à SAINT-PLANCARD (31580), Lieu-dit
« La Prade » ;**
- et d'un Office Notarial situé à SAINT-GIRONS (09200), 34, rue
Gabriel Fauré.**

Exerçant en l'office notarial de SALIES-DU-SALAT,

**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 Pierre Jacques **LOUGE**, sans profession, demeurant à SAINT-GAUDENS (31800) 21 rue Louis Lazare Zamenhof.

Né à LARROQUE (31580) le 10 mai 1963.

Veuf de Madame Edith Marie Gilberte **MALLET** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Taoufik **ABOUZEIR**, sans profession, époux de Madame Kenza **LYADINI**, demeurant à PLAISANCE-DU-TOUCH (31830) 43 Quater rue des Mésanges.

Né à MEKNES (MAROC) le 17 novembre 1964.

Marié à la mairie de MEKNES (MAROC) le 24 août 1990 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.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Taoufik **ABOUZEIR** acquiert la **TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE** du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Pierre **LOUGE**, est présent à l'acte.

- Monsieur Taoufik **ABOUZEIR** est présent à l'acte.

- Madame Kenza **LYADINI**, à ce non présente mais représentée par Mademoiselle Sofia **MIRANDA**, collaboratrice au sein de la SCP ABFM Notaires Associés dont le siège social se situe à SALIES-DU-SALAT (31260), agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à TOURNEFEUILLE, du 2 septembre 2021, *annexée*.

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 ou seulement conjointement du passif social, 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 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Pierre LOUGE

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

Concernant Monsieur Taoufik ABOUZEIR

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire 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.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LARROQUE (HAUTE-GARONNE) 31580 262 Route de Saint Plancard,

Une ancienne maison à usage d'habitation avec diverses dépendances et terrains attenants et non attenants.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
ZR	26	BOUTEILLERES	02 ha 71 a 20 ca	terre-lande
ZR	104	BOUTEILLERES	00 ha 12 a 60 ca	taillis
ZR	105	BOUTEILLERES	00 ha 25 a 00 ca	taillis
ZR	112	BOUTEILLERES	00 ha 25 a 22 ca	taillis
ZR	113	BOUTEILLERES	00 ha 12 a 70 ca	taillis
ZR	115	BOUTEILLERES	00 ha 06 a 10 ca	taillis
ZR	117	BOUTEILLERES	00 ha 07 a 90 ca	taillis
ZR	195	BOUTEILLERES	00 ha 38 a 64 ca	terre
ZR	197	BOUTEILLERES	00 ha 04 a 63 ca	lande

Total surface : 04 ha 03 a 99 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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 rural et d'habitation.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Donation suivant acte reçu par Maître MILLAGOU, notaire à BOULOGNE SUR GESSE le 29 juillet 2013 publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 13 août 2013 volume 2013P, numéro 2525.

Le donateur est décédé à LARROQUE (31580) le 14 juillet 2015.

Etant ici précisé que ladite donation avait été faite à charge pour Monsieur Pierre LOUGE de laisser Madame Geneviève CHEFDHOTEL, veuve COUSTENOBLE, née à CREDIN le 17 septembre 1943, habiter la maison sise sur la parcelle cadastrée section ZR numéro 26, à compter du décès de Monsieur Emile LOUGE, donateur, et pendant sa vie à elle.

Monsieur Pierre LOUGE déclare que Madame CHEFDHOTEL a libéré la maison en 2016, celle-ci étant trop grande et difficile à entretenir vu son âge.

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 vente est conclue moyennant le prix de **CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (117 000,00 EUR)**,

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

INTERVENTION

Madame Kenza **LYADINI**, épouse de Monsieur Taoufik **ABOUZEIR**, demeurant à PLAISANCE-DU-TOUCH (31830) 43 Quater rue des Mésanges.

Née à MEKNES (MAROC) (MAROC) le 1er janvier 1969.

Mariée à la mairie de MEKNES (MAROC) le 24 août 1990 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.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présente mais représentée tel qu'il a été dit ci-dessous.

Qui, connaissance prise des présentes, déclare :

1°) Prendre acte de la volonté de son conjoint d'acquérir à titre personnel le bien sus-désigné ; reconnaître que si le divorce devient définitif, ce bien sera exclu du partage de la communauté.

2°) Que cette acquisition s'effectue sans fraude de ses droits.

Renoncer à l'action en nullité de l'article 262-2 du Code civil, lequel dispose que « *Toute obligation contractée par l'un des époux à la charge de la communauté, toute aliénation de biens communs faite par l'un d'eux dans la limite de ses pouvoirs, postérieurement à la requête initiale, sera déclarée nulle, s'il est prouvé qu'il y a eu fraude aux droits de l'autre conjoint.* »

Savoir que son acceptation vaut ratification de l'acte conformément aux dispositions de l'article 1427 du Code civil, lequel dispose que « *Si l'un des époux a outrepassé ses pouvoirs sur les biens communs, l'autre, à moins qu'il n'ait ratifié l'acte, peut en demander l'annulation. L'action en nullité est ouverte au conjoint pendant deux années à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans jamais être intentée plus de deux ans après la dissolution de la communauté.* »

3°) Vouloir fixer la date de dissolution de la communauté à une date antérieure à celle de la signature de la promesse portant sur le bien objet des présentes, reçue par le notaire soussigné le 7 septembre 2021, de telle sorte que le bien acquis soit exclu de celle-ci et appartienne en propre à son conjoint, sous condition de la prise d'effet du divorce.

4°) Reconnaître avoir été informée que si le divorce ne devient pas effectif, le bien acquis dépendra de la communauté.

RENONCIATION A ACQUET DE COMMUNAUTE PAR LE CONJOINT

Le conjoint de l'**ACQUEREUR** intervenant aux présentes déclare consentir à la présente acquisition, à ses charges et conditions ainsi qu'à son mode et à sa charge de financement, pour que le **BIEN** soit propre à l'**ACQUEREUR** tant dans ses droits et obligations que dans ses effets et non un acquêt de communauté, ce malgré la procédure de divorce actuellement en cours entre eux.

En conséquence, le conjoint, ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît et accepte, ne revendiquera aucun droit ni ne supportera d'obligation par suite de la conclusion des présentes. L'**ACQUEREUR** peut ainsi, dès la signature des présentes, administrer et disposer du **BIEN** hors le concours de son conjoint, et ce sans que celui-ci puisse invoquer une quelconque action en nullité.

En outre, à titre de convention partielle, et conformément aux dispositions de l'article 262-1 du Code civil, les conjoints entendent vouloir fixer la date de dissolution de leur communauté à une date antérieure à celle de la signature de la promesse de vente portant sur le bien objet des présentes, reçue par le notaire soussigné le 7 septembre 2021, de telle sorte que le **BIEN** soit exclu de la communauté de biens dont il s'agit, sous condition de la prise d'effet du divorce.

Ils reconnaissent cependant avoir été informés que si le divorce entre eux n'est pas effectif, le **BIEN** acquis dépendra de la communauté de biens, et l'**ACQUEREUR** ne pourra pas alors demander d'indemnité en raison des fonds employés pour l'acquisition. L'indemnisation se fera lors de la dissolution ultérieure du régime.

Dans l'hypothèse d'un emprunt souscrit pour le financement de cette acquisition, le conjoint donne son consentement à l'**ACQUEREUR** pour financer celle-ci, conformément aux dispositions de l'article 1415 du Code Civil et afin d'engager les biens communs par cet emprunt. S'il n'y a pas de divorce, le conjoint accepte expressément d'être considéré dès l'origine comme emprunteur et débiteur solidaire envers le prêteur.

Les parties sont informées des dispositions de l'article 262 du Code civil aux termes desquelles "la convention ou le jugement de divorce est opposable aux tiers, en ce qui concerne les biens des époux, à partir du jour où les formalités de mention en marge prescrites par les règles de l'état civil ont été accomplies", ce qui implique que, jusqu'à l'exécution de ces formalités, le **BIEN** acquis reste un bien commun pour les tiers et particulièrement pour les créanciers de la communauté avec les conséquences qui y sont attachées.

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

DECLARATION DE REMPLOI

Monsieur Taoufik **ABOUZEIR** déclare :

- S'acquitter du prix ainsi que des frais d'acquisition, en totalité au moyen de fonds lui appartenant en propre, comme lui provenant de la vente d'un bien lui appartenant en propre, situé à PLAISANCE-DU-TOUCH (31830), 43 rue des Mésanges.
- Faire la présente acquisition pour lui tenir lieu de emploi de ses fonds propres, afin que le **BIEN** lui soit propre par l'effet de la subrogation réelle, en application des articles 1406, alinéa 2, et 1434 du Code civil.
- Ne pas avoir déjà remployé cette somme.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MURET.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Donation suivant acte reçu par Maître MILLAGOU, notaire à BOULOGNE SUR GESSE le 29 juillet 2013 pour une valeur de cent quarante mille euros (140 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 13 août 2013 volume 2013P, numéro 2525.

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

Le précédent propriétaire était Monsieur Emile LOUGE, domicilié à LARROQUE (31580).

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

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de 10172 31806 ST GAUDENS CEDEX - PLACE DU PILAT - 000BP 10172 31806 ST GAUDENS CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est de CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (117 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	5 265,00
117 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 404,00
117 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	125,00
5 265,00			
TOTAL			6 794,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État 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	117 000,00	0,10%	117,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier FIS notaire associé à SALIES DU SALAT (31260) le 7 septembre 2021.

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

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 7 septembre 2021.

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

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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 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 relatifs au **BIEN**.

Compte tenu du fait que le droit de propriété résulte d'un acte de donation, et en application des dispositions de l'article 924-4 du Code civil qui pose le principe de la réduction des libéralités excessives lorsqu'il y a des héritiers réservataires aux droits du donateur, il y a lieu d'apporter la précision suivante.

L'accord des codonataires n'a pas à être recueilli, le VENDEUR étant le seul héritier réservataire.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré et certifié ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux 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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, 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.

Etant ici précisé que l'avis de la taxe foncière pour l'année 2020 s'élève à la somme de 577,00 €. Le prorata versé par l'ACQUEREUR est donc de 91,69€.

Ce paiement est effectué par chèque LCL en date à SALIES DU SALAT (31260) du 03 novembre 2021, n° 4065937, d'un montant de 91,69 € à l'ordre de Monsieur Pierre LOUGE.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement 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.

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, 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 fourniture.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 17 septembre 2021, sous le numéro CUa 031 276 21 P0016.

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

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.

- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de SAFER OCCITANIE.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 8 septembre 2021, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le 8 octobre 2021.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble	Peintures	Illimitée ou un an

	d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)		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 (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par **Monsieur Cyril GAUDIEUX, diagnostiqueur au sein de l'entreprise ATOUT DIAGNOSTICS située à MONTLAUR (31450) 46 chemin Mitou**, 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, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

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/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

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

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

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

Concentration de plomb	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	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et

	occupants)		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 Monsieur Cyril GAUDIEUX, diagnostiqueur au sein de l'entreprise ATOUT DIAGNOSTICS située à MONTLAUR (31450) 46 chemin Mitou le 8 octobre 2020 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Il a été repéré des unités de diagnostics contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire".

Amiante

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par Monsieur Cyril GAUDIEUX, diagnostiqueur au sein de l'entreprise ATOUT DIAGNOSTICS située à MONTLAUR (31450) 46 chemin Mitou le 8 octobre 2020, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante."

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 Monsieur Cyril GAUDIEUX, diagnostiqueur au sein de l'entreprise ATOUT DIAGNOSTICS située à MONTLAUR (31450) 46 chemin Mitou le 11 octobre 2020 et renouvelé le 23 août 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite.

Constatations diverses

La plupart des éléments bois d'origine mis en oeuvre dans l'ensemble immobilier présente des dégradations biologiques de type insectes à larves xylophages (Vrillettes, Hespérophanes, ...). »

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 moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois 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 134-9 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.

Les parties déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

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 Monsieur Cyril GAUDIEUX, diagnostiqueur au sein de l'entreprise ATOUT DIAGNOSTICS située à MONTLAUR (31450) 46 chemin Mitou répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 8 octobre 2020, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

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

Informations complémentaires :

Aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inférieur ou égal à 30mA »

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 126-26 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 descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- 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).

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Un diagnostic établi par Monsieur Cyril GAUDIEUX, diagnostiqueur au sein de l'entreprise ATOUT DIAGNOSTICS située à MONTLAUR (31450) 46 chemin Mitou le 8 octobre 2020, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- **DPE vierge consommations non exploitables**
- **Numéro d'enregistrement ADEME : 2031V2003611D**
- Recommandation et préconisation de travaux:

Toute erreur ou manquement dans ce diagnostic pourra être relevé et la responsabilité du propriétaire (vendeur) pourra être engagée.

Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire (vendeur) pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique et la mettre en cause.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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 muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

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

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

Chaudière – Contrôle – Information

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1^{er} alinéa :

"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux. "

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

Par suite, et depuis le 1^{er} juillet 2020, les équipements neufs devront être contrôlés dans les deux ans suivant leur installation et les existants d'ici le 1^{er} juillet 2022.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'une chaudière.

Ayant été reçu par donation et étant inhabité, ledit bien est vendu en l'état.

L'ACQUEREUR déclare être informé que la chaudière n'a pas été entretenue depuis longtemps. Il devra faire effectuer un entretien, à ses frais, avant la remise en fonctionnement de la chaudière.

Cheminée

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'une cheminée.

A ce titre, le VENDEUR déclare que la cheminée n'est pas en état de fonctionnement et qu'elle n'a pas été ramonée depuis longtemps. Aussi, le VENDEUR déclare qu'il a plu à l'intérieur de la cheminée

L'ACQUEREUR s'engage à faire effectuer la ou les mises aux normes utiles et nécessaires s'il souhaitait remettre en service cette cheminée.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le VENDEUR déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par Monsieur Pierre BOSCH du SPL Eaux Barousse Comminges Save le 23 août 2021, annexé, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.

Les installations existantes sont considérées non conformes dans les cas suivants :

- Installations présentant des dangers pour la santé des personnes.
- Installations présentant un risque avéré de pollution de l'environnement.
- Installations incomplètes ou significativement sous-dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs.

Les points de non-conformité sont, en l'espèce, les suivants :

"Non acceptable: filière incomplète, inaccessibilité/dégradations constatées, suspicion de pollution, rejet direct".

L'**ACQUEREUR** déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Il est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

En application de l'article 63 de la loi n° 2021-1104 du 22/08/2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat », un avis contenant les éléments suivants : la date de la vente ; les informations nécessaires à l'identification du bien vendu ; les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien ; sera adressé sous un mois au Syndicat Départemental d'Assainissement Non Collectif (SDANC) ou au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) par les soins du notaire soussigné.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par Monsieur Cyril GAUDIEUX, diagnostiqueur au sein de l'entreprise ATOUT DIAGNOSTICS située à MONTLAUR (31450) 46 chemin Mitou le 11 octobre 2020 et renouvelé le 23 août 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit en date du 28 juin 2004.

Les risques pris en compte sont :

"mouvement de terrain, sécheresse et réhydratation".

Aucuns travaux prescrits.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un autre plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une **zone 3 (modérée) sur 5.**

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (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 a été remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN appartenait à Monsieur Pierre LOUGE pour l'avoir reçu aux termes d'un acte de donation entre vifs de son père:

Monsieur Emile Pierre LOUGE, retraité, demeurant à LARROQUE (31580), divorcé non remarié de Madame Georgette BROUSSET, suivant jugement du Tribunal de grande instance de SAINT-GAUDENS (31800), le 13 février 1979.

Né à LARROQUE le 28 novembre 1939.

Le BIENS donnés ont été évalués en PLEINE PROPRIETE à CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 €).

Aux termes d'un acte reçu par Maître MILLAGOU, notaire à BOULOGNE SUR GESSE le 29 juillet 2013.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS, le 13 août 2013 volume 2013P, numéro 2525.

Les charges et usufruit prévus dans ledit acte sont aujourd'hui éteints suite au décès du donateur survenu à LARROQUE (31580) le 14 juillet 2015.

Etant ici précisé que ladite donation avait été faite à charge pour Monsieur Pierre LOUGE de laisser Madame Geneviève CHEFDHOTEL, veuve COUSTENOBLE, née à CREDIN le 17 septembre 1943, habiter la maison sise sur la parcelle cadastrée section ZR numéro 26, à compter du décès de Monsieur Emile LOUGE et pendant sa vie à elle.

Monsieur Pierre LOUGE déclare que Madame CHEFDHOTEL a libéré la maison en 2016, celle-ci étant trop grande et difficile à entretenir vu son âge.

ORIGINE ANTERIERE

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à Monsieur Emile LOUGE, savoir:

Parcelles cadastrées section ZR numéros 105, 113 et 117:

Par suite de l'acquisition faite de Monsieur Pierre Jean VILLEPINTE et Madame Elise Henriette SARRAUTE, son épouse, nés savoir:

Le mari à LARROQUE (31580) le 19 décembre 1928;

L'épouse à CARDEILHAC (31350) le 16 août 1929.

Suivant acte reçu par Maître Michel MILLAGOU, notaire à BOULOGNE SUR GESSE (31350), le 16 mai 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte le vendeur a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINTGAUDENS (31800), le 7 juin 2012, volume 2012P, numéro 2067, suivi d'une attestation rectificative dressée par le même notaire à BOULOGNE SUR GESSE (31350) le 21 septembre 2012, publiée au Service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS (31800) le 25 septembre 2012, volume 2012P, numéro 3404.

Parcelle cadastrée section ZR numéro 197 (issue du n° ZR 182) :

Pour l'avoir reçu, à titre d'échange, en contrepartie d'un autre BIEN lui appartenant dans les mêmes proportions, de la Commune de LARROQUE (31580).

Suivant acte reçu par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT-PLANCARD (31580), le 25 avril 1989.

Cet échange a eu lieu sans soulte à la charge du disposant.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 7 juillet 1989, volume 4943, numéro 41.

Parcelles cadastrées section ZR numéros 26, 104, 112, 115, 195 :

Par suite de la donation qui lui a été faite par Monsieur Jean Laurent LOUGE, né à BALESTA (31580), le 18 novembre 1912 et Madame Augusta Pierrette Constance GARROS, son épouse, née à LARROQUE (31580), le 2 juillet 1914.

Suivant acte reçu par Maître Jean Paul BARES, alors notaire à SAINT-PLANCARD (31580), le 28 décembre 1984.

Cette donation a été faite sous réserve par les époux LOUGE-GARROS donateurs, de l'usufruit pendant leur vies durant et jusqu'au décès du survivant d'eux, sur une partie des biens donnés, sous réserve par le donateur que le bien donné ne pourrait être ni aliéné ni hypothéqué, sous réserve du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil.

Etant précisé que :

La réserve d'usufruit et la réserve de droit de retour et interdiction d'aliéner stipulée à leur projet par Monsieur Jean LOUGE et Madame Augusta GARROS, se sont éteintes par suite de leurs décès survenus :

-le mari à BOULOGNE SUR GESSE (31350), le 6 novembre 1991 ;

-l'épouse à SAINT-GAUDENS (31800), le 18 février 2000.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS (31800), le 1^{er} mars 1985, et le 15 mai 1985, volume 4489, numéro 41.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Parcelles cadastrées section ZR numéros 105, 113 et 117:

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient aux époux VILLEPINTE-SARRAUTE susnommés, initialement soumis au régime de la séparation de biens avec société d'acquêts, suivant acte reçu par Maître RIBES, alors notaire à SAINT-PLANCARD (31580), le 29 mai 1950, préalablement à leur mariage célébré à la mairie de LARROQUE (31580) le 31 mai 1950, mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle suivant acte reçu par Maître BESANCENOT, notaire à SAINT-GAUDENS le 13 janvier 1989, contenant changement de régime matrimonial, régulièrement homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-GAUDENS le 12 décembre 1990 dont la grosse a été déposée au rang des minutes dudit Maître BESANCENOT le 22 juillet 1991.

Pour avoir été attribués à Madame VILLEPINTE, aux termes d'un acte reçu par Maître Marcel MILLAGOU, alors notaire à BOULOGNE SUR GESSE (31350), le 21 septembre 1981 contenant entre lui et ses deux sœurs le partage des biens indivis entre elles, par suite du décès de Madame Julia ARIES, veuve SARRAUTE, demeurant à CARDEILHAC, survenu à TOULOUSE le 7 novembre 1978.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge du disposant.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS, le 22 octobre 1981, volume 4132, numéro 20.

Pour les autres parcelles :

Pour l'origine antérieure, les parties déclarent vouloir se référer à celle établie dans les titres antérieurs et dispenser le notaire soussigné de la reporter ici.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par la SARL AGENCE CASSÉ COMMINGES IMMOBILIER située à SAINT-GAUDENS, 9 boulevard Pasteur titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 6010 en date du 31 mai 2021 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (8 380,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse mentionnée dans sa comparution, en début des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse mentionnée dans sa comparution, en début des présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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, etc.),
- 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 délégataire, 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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


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

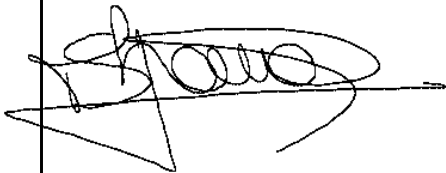
DONT ACTE sans renvoi


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

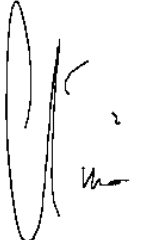
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. LOUGE Pierre a signé à SALIES-DU-SALAT le 03 novembre 2021</p>	
---	--

<p>Melle MIRANDA Sofia agissant en qualité de représentant a signé à SALIES-DU-SALAT le 03 novembre 2021</p>	
--	--

<p>M. ABOUZEIR Taoufik a signé à SALIES-DU-SALAT le 03 novembre 2021</p>	
---	---

<p>et le notaire Me FIS OLIVIER a signé à SALIES-DU-SALAT L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE TROIS NOVEMBRE</p>	
--	---