

**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 Télé@ctes, a été enregistré et publié le 18/12/2018 au SPFE de LIMOGES 1

Numéro de dépôt : 2018D19056

Volume : 2018P12700

Montant total des droits : 3 880,00

Détails des droits :

Base :	66 826,00	Taux :	4,50	Montant droit :	3 007,00
Base :	3 007,00	Taux :	2,37	Montant droit :	71,00
Base :	66 826,00	Taux :	1,20	Montant droit :	802,00

Salaires/CSI : 67,00

Total liquidation : 3 947,00

Reçu : Trois mille neuf cent quarante-sept Euros

Pour le SPF, le comptable Isabelle REYROLLE

Date de signature : 15/02/2019

**Copie du document**

100216903

CR/CD/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ,  
LE VINGT HUIT NOVEMBRE

A ROCHECHOUART (Haute-Vienne), 3, Boulevard Gay Lussac, au bureau annexe permanent,

Maître Cécile RIFFAUD, Notaire, membre de la société "Cécile RIFFAUD, Sophie GALINIER Giry et Julien COULAUD, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial" à SAINT-JUNIEN (Haute-Vienne), 29 Boulevard Victor Hugo, soussigné ,

**Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**Vendeur**

Monsieur Pascal Louis MAUX, Militaire Retraité, demeurant à ROCHECHOUART (87600) 9, Place des Prières.

Né à SAINT JUNIEN (87200) le 21 avril 1965.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Henri **MAUX**, Retraité, et Madame Hélène **GROLIER**, Retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAILLAT SUR VIENNE (87720) 2 Impasse des Lilas.

Monsieur est né à SAILLAT SUR VIENNE (87720) le 3 mai 1938,  
Madame est née à CHAMPSAC (87230) le 11 mars 1936.

Mariés à la mairie de SAILLAT SUR VIENNE (87720) le 17 juin 1963 sous le régime de la communauté de biens meubles et 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.

Madame Laurence **MAUX**, Adjoint administratif, épouse de Monsieur Jean-François **GADY**, demeurant à COGNAC LA FORET (87310) 9, Allée Henriette Petit.

Née à SAINT JUNIEN (87200) le 27 janvier 1968.

Mariée à la mairie de SAILLAT SUR VIENNE (87720) le 5 juin 1993 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.

Madame Marie-Christine **MAUX**, Secrétaire, épouse de Monsieur Hervé Gilbert **CORMENIER**, demeurant à EXIDEUIL (16150) Terre de Villeneuve.

Née à SAINT JUNIEN (87200) le 7 novembre 1963.

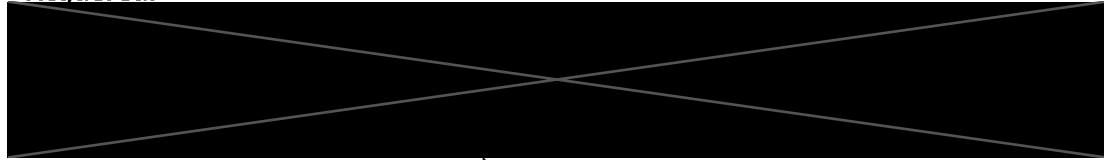
Mariée à la mairie de SAILLAT SUR VIENNE (87720) le 12 octobre 1985 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### Acquéreur



Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité hollandaise.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### QUOTITES ACQUISES

Monsieur [REDACTED] acquiert la pleine propriété du BIEN.



...pouse, sont présents à l'acte.

- Madame Laurence MAUX, épouse de Monsieur Jean-François GADY, est présente à l'acte.

- Madame Marie-Christine MAUX, épouse de Monsieur Hervé Gilbert CORMENIER, est présente à l'acte.



- Monsieur [REDACTED] est présent à l'acte.

#### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- \*que leur état civil et leurs qualités sont exacts,
- \*qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- \*qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- \*qu'elles ne sont concernées :
- \*par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
- \*par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
- \*et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

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

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

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

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

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

- \*Extrait d'acte de naissance.
- \*Passeport.

\*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, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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

\*Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

\*Le mot "BIEN" désigne le ou les BIENS de nature immobilière.

\*Le mot "MEUBLES" désigne, les objets mobiliers se trouvant dans le BIEN.

\*Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

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

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **Désignation**

A SAILLAT-SUR-VIENNE (HAUTE-VIENNE) (87720) 12 Rue Jean Jaurès,

Maison d'habitation comprenant : au sous-sol : buanderie, atelier, pièce de vie. Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine, WC, salon/séjour. A l'étage : deux chambres, salle d'eau, WC.

Garage séparé.

Jardin.

La **moitié d'un puits** avec pompe se trouvant sur la limite séparative d'avec la propriété de M. RENAUD,  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	32	LE BOURG	00 ha 00 a 34 ca	SOL
AD	42	12 RUE JEAN JAURES	00 ha 04 a 59 ca	SOL

Total surface : 00 ha 04 a 93 ca

Et à titre indivis :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	31	LE BOURG	00 ha 02 a 71 ca	LANDE

La quotité attachée aux droits indivis est de 1/4.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **LISTE DES MEUBLES**

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR les MEUBLES dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est la suivante :

Désignation des meubles	Valeur
dans la cuisine: meuble, hotte, four pyrolyse, lave-vaisselle...	2.088,00 EUR
dans la salle de bains: meubles, vasques	120,00 EUR
dans le salon/séjour: meuble informatique, meuble télévision, étagères murales, buffet...	467,00 EUR
dans la chambre: meuble chevet...	289,00 EUR
pompe à eau avec accessoires + douche solaire avec accessoires	100,00 EUR
tonnelle de terrasse en fer forgé avec toit et bandeaux latéraux en tissu	110,00 EUR
Total	3.174,00 EUR

#### **USAGE DU BIEN**

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

#### **EFFET RELATIF**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MOUGNAUD, notaire à SAINT-JUNIEN le 15 novembre 2014 publié au service de la publicité foncière de LIMOGES 1, le 12 décembre 2014 volume 2014P, numéro 10904.

#### **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 JOUSSANCE**

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

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

#### **P R I X**

La vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

\*aux MEUBLES à concurrence de : TROIS MILLE CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS

(3.174,00 EUR),

\*au BIEN à concurrence de : SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT VINGT-SIX EUROS (66.826,00 EUR).

#### **PAIEMENT DU PRIX**

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

#### **DONT QUITTANCE**

#### **ORIGINE DES FONDS**

L'acquéreur déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses deniers personnels ou assimilés, notamment au moyen de fonds lui provenant d'un prêt sous signatures privées pour lequel il n'a pas été exigé de garantie réelle et qui lui a été consenti dès avant ce jour, dans le respect de la loi du 13 juillet 1979, par LA CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE ET DU LIMOUSIN, ainsi qu'il en a été justifié au VENDEUR et au notaire soussigné par la production d'une copie de l'offre de prêt, acceptée par ledit ACQUEREUR.

Par suite le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue par l'article 17 de ladite loi.

#### **REPARTITION DU PRIX**

Le prix de vente est réparti comme suit entre chacun des VENDEURS : - Monsieur Henri MAUX: 17.500,00 euros- Madame Hélène GROLIER: 17.500,00 euros- Monsieur Pascal MAUX: 11.666,67 euros- Madame Laurence MAUX: 11.666,667 euros- Madame Marie-Christine MAUX: 11.666,66 euros

#### **PUBLICATION**

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

#### **DECLARATIONS FISCALES**

**Impôt sur la plus-value**

**Monsieur Pascal MAUX**

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MOUGNAUD, notaire à SAINT-JUNIEN

le 15 novembre 2014 pour une valeur de soixante-cinq mille euros (65.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LIMOGES 1, le 12 décembre 2014 volume 2014P, numéro 10904.

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

La quote-part en toute propriété du VENDEUR n'étant pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros il bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-70. Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

**Monsieur Henri MAUX et Madame Hélène GROLIER, son épouse,**

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MOUGNAUD, notaire à SAINT-JUNIEN le 15 novembre 2014 pour une valeur de soixante-cinq mille euros (65.000,00 eur). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LIMOGES 1, le 12 décembre 2014 volume 2014P, numéro 10904.

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

Le précédent propriétaire était Madame Frédérique MAUX, domicilié en son vivant SAILLAT SUR VIENNE, son décès est survenu le 20 mai 2014.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de soixante-cinq mille euros (65.000,00 eur).

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.

**Madame Laurence GADY**

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MOUGNAUD, notaire à SAINT-JUNIEN le 15 novembre 2014 pour une valeur de soixante-cinq mille euros (65.000,00 eur). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LIMOGES 1, le 12 décembre 2014 volume 2014P, numéro 10904.

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

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

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

**Madame Marie-Christine CORMENIER**

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MOUGNAUD, notaire à SAINT-JUNIEN le 15 novembre 2014 pour une valeur de soixante-cinq mille euros (65.000,00 eur). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LIMOGES 1, le 12 décembre 2014 volume 2014P, numéro 10904.

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

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

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

**Domicile fiscal**

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du VENDEUR :

Monsieur Pascal MAUX dépend actuellement du centre des finances publiques de 117 87205 ST JUNIEN CEDEX - 28 RUE JUNIEN RIGAUD 87205 SAINT JUNIEN CEDEX - 000BP 117 87205 ST JUNIEN CEDEX.

Monsieur Henri MAUX et Madame Hélène GROLIER, son épouse, dépend actuellement du centre des finances publiques de 117 87205 ST JUNIEN CEDEX - 28 RUE JUNIEN RIGAUD 87205 SAINT JUNIEN CEDEX - 000BP 117 87205 ST JUNIEN CEDEX.

Madame Laurence GADY dépend actuellement du centre des finances publiques de 117 87205 ST JUNIEN CEDEX - 28 RUE JUNIEN RIGAUD 87205 SAINT JUNIEN CEDEX - 000BP 117 87205 ST JUNIEN CEDEX.

Madame Marie-Christine CORMENIER dépend actuellement du centre des finances publiques de CONFOLENS -- 16500 CONFOLENS.

#### **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.

#### **Plus-values mobilières**

##### **Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts**

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières. Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que la cession des MEUBLES n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code. Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

#### **Impôt 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 SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR).

Minoré de l'évaluation des MEUBLES s'élevant à TROIS MILLE CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (3.174,00 EUR).

Soit la somme de SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT VINGT-SIX EUROS (66.826,00 EUR).

#### **Droits**

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 66 826,00	x	4,50 %	=	3 007,00
<i>Taxe communale</i> 66 826,00	x	1,20 %	=	802,00
<i>Frais d'assiette</i> 3 007,00	x	2,37 %	=	71,00
			<b>TOTAL</b>	<b>3 880,00</b>

#### **Contribution de sécurité immobilière**

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	66.826,00	0,10%	67,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

**PARTIE DEVELOPPEE**

**EXPOSE**

**Purge du droit de rétractation**

Les PARTIES ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à ROCHECHOUART du 7 août 2018.

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 8 août 2018 et la première présentation a eu lieu le 9 août 2018. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal. Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

**Garantie de possession**

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

\*qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,  
\*qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,  
\*que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,  
\*qu'il n'a 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 permettant d'exercer 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 10 octobre 2018 et certifié à la date du 8 octobre 2018 ne révèle aucune inscription.

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 qui ne serait pas relatée aux présentes,  
\*qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,  
\*s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

#### **Contenance du terrain et des constructions**

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

#### **Etat des meubles**

L'ACQUEREUR prend les MEUBLES, sans pouvoir exercer de recours contre le VENDEUR, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

#### **Impôts et taxes**

##### **Impôts locaux**

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

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

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

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

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

Le VENDEUR déclare ne pas 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..

#### **Agence nationale de l'habitat**

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

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

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

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

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

#### **Assurance**

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

#### **Contrat d'affichage**

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

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

##### **Urbanisme**

##### **Enonciation des documents obtenus**

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 20 août 2018, sous le numéro 08713118H0013.

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

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

L'ACQUEREUR :

- \*fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- \*reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,
- \*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.

##### Alignment-numérotage-non péril

Un courrier de la mairie en date du 20 août 2018 est annexé.

#### **Archéologie préventive**

L'ACQUEREUR est informé :

- \*d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive,
- \*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 acquise.

#### **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 L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 9 août 2018.

Par lettre en date du 20 août 2018 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

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

##### **Existence de travaux**

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

Les travaux consistant en raccordement des eaux usées de la maison au réseau collectif ont été effectués en 2018 par la SARL SEBASTIEN HELIAS. Une copie de la facture demeure annexée.

D'autre part, les vendeurs indiquent que le chauffe-eau gaz a été remplacé en 2016 par l'entreprise ETS CAMP. Une copie de la facture est annexée.

### **Rappel des articles 1792 et suivants**

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

#### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

#### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

#### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

#### **Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

#### **Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

#### **Assurance dommages ouvrage**

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le vendeur, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

**Point de départ :** le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités :** l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

**Débiteurs :** les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances** : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

**L'ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation des rénovations.

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du Rédacteur des présentes toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 - Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 - Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. **L'ACQUEREUR** est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises qui ont participé aux travaux de rénovation sont les suivantes : SARL SEBASTIEN HELIAS à SAINT JUNIEN

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

#### DIAGNOSTICS

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone 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

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

#### Diagnostics techniques

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la SAS IMMODIAG 22 Rue Bernard Lathiére 87000 LIMOGES. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

\*Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

\*Attestation sur l'honneur d'impartialité.

\*Constat de risque d'exposition au plomb.

\*Diagnostic amiante.

\*Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.

\*Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

\*Diagnostic de performance énergétique.

#### Termites

Le VENDEUR déclare :

\*qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termes ;

\*qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termes ;

\*qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termes ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

\*que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termes.

### **Mérule**

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

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

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de 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.

### **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/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâties 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 trouve en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

### **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.

### **Dispositif de récupération des eaux de pluie**

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

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

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

#### **Diagnostics environnementaux**

##### **Assainissement**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Une lettre délivrée le 20 août 2018 par le service communal, dont l'original est annexé, constate ce raccordement.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions 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, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### **Information de l'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires**

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

\*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 des 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."*

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### Consultation de bases de données 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 est annexée.

### Responsabilité environnementale

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### Obligation générale d'élimination des déchets

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le BIEN a été recueilli dans la succession de

Mademoiselle Frédérique, Bernadette **MAUX**, Technicienne administrative, célibataire majeure, demeurant à SAILLAT SUR VIENNE (87720), 12 Rue Jean Jaurès.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à SAINT JUNIEN (87200), le 26 août 1972.

De nationalité Française.

Décédée à ROCHECHOUART (87600), le 20 mai 2014.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°/ Monsieur Henri **MAUX**, le père du défunt, héritier pour un/quart.

2°/ Madame Hélène **GROLIER**, épouse de Monsieur Henri **MAUX**, la mère du défunt, héritière pour un/quart.

3°/ Madame Marie-Christine **MAUX**, épouse de Monsieur Hervé, Gilbert **CORMENIER**. La sœur du défunt, héritière pour un/sixième

4°/ Madame Laurence **MAUX**, épouse de Monsieur Jean-François **GADY**. La sœur du défunt, héritière pour un/sixième.

5°/ Monsieur Pascal, Louis **MAUX**. Le frère du défunt, héritier pour un/sixième.

Tous vendeurs aux présentes

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître MOUGNAUD notaire à SAINT-JUNIEN, le 15 novembre 2014.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître MOUGNAUD notaire à SAINT-JUNIEN (HAUTE-VIENNE), le 15 novembre 2014.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LIMOGES 1 le 12 décembre 2014, volume 2014P, numéro 10904.

#### Antérieurement

Le bien désigné ci-dessus appartenait à Madame Frédérique **MAUX**,

**TANT** pour en avoir acquis la moitié, l'autre moitié ayant été acquise par Monsieur Antonio **NEVES**, de :

Madame Simone Marguerite **BROUILLAUD**, Retraitée, veuve de Monsieur André **BRETHENOUX**,

Et Madame Andréa Jacqueline **BROUILLAUD**, Retraitée, épouse de Monsieur Sylvain Henri Gustave **REYDET**

Aux termes d'un acte reçu par Maître **COURET**, notaire à ROCHECHOUART (87600) le 20 avril 2002, publié au service de la publicité foncière de LIMOGES 1 (87000) le 16 mai 2002, volume 2002P n°4830.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

**QUE** par suite d'un acte reçu par Maître COURET, notaire à ROCHECHOUART (87600) le 5 avril 2003, contenant partage des biens détenus indivisément par Madame Frédéric MAUX et Monsieur Antonio NEVES avec attribution du bien objet des présentes à Madame MAUX, à charge pour elle de verser une soulté de 561,00 Euros à Monsieur NEVES, totalement payée et quittancée à l'acte.

Une expédition dudit acte de partage a été publiée au service de la publicité foncière de LIMOGES 1 (87000) le 5 juin 2003, volume 2003P n°5544.

#### **Origine de propriété antérieure**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

#### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les PARTIES déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

#### **DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

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

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

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

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Les PARTIES élisent domicile :

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

#### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : l'adresse du bien vendu.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : son adresse indiquée aux présentes.

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

#### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les PARTIES agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial

dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### **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 dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

\*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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

\*les Offices notariaux participant à l'acte,

\*les établissements financiers concernés,

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

\*le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcris dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **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-six pages**

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

**SUIVENT LES SIGNATURES**

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière 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.



