

Vte GELY-CO DE MARSEILLAN - NVG/CAB

VENTE

L'AN DEUX MILLE SEPT,
Le DIX JUILLET

Maître Nicole VIDAL-GAYRAL, soussigné, notaire, associé de la société civile professionnelle "Frédéric TEISSERENC BONESTEVE, Nicole VIDAL-GAYRAL, Laurent BOUSSOT-PALADEL" titulaire d'un office notarial, dont le siège est à MARSEILLAN (34340), Avenue Victor Hugo,

A reçu le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées :

IDENTIFICATION

1°) Monsieur Raoul Jean-Marie **GELY**, retraité, demeurant à BESSAN (34550),
Chemin des Anes N°85, époux de Madame Myriam Andrée Anne Marie **SENEGAS**.

Né à MARSEILLAN (34340), le 14 juin 1947, de nationalité française.

Marié à la mairie de BESSAN (34550), le 22 octobre 1970.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage. Lequel régime n'a pas été modifié à ce jour, ainsi déclaré.

2°) Madame Jacqueline Marie Henriette GELY, retraitée, demeurant à MARSEILLAN (34340), 8 rue des riches Dunes, épouse de Monsieur André Jean Justin GUIRAUD.

Née à MARSEILLAN (34340), le 17 novembre 1938, de nationalité française.

Mariée à la mairie de MARSEILLAN (34340), le 09 juin 1958.

Soumise à l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, en l'absence de contrat de mariage. Lequel régime n'a pas été modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé "le Vendeur".

Commune de MARSEILLAN (Hérault), ayant comme identifiant au SIRENE le numéro 213 401 508.

Ci-après dénommé "l'Acquéreur".

CONVENTION DE RÉDACTION

Les appellations "le Vendeur" et "l'Acquéreur" s'appliquent quand bien même ceux-ci seraient représentés par des mandataires ou des représentants.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leur demeure ou siège respectif, savoir :

- le Vendeur à l'adresse postale identique à celle figurant dans le paragraphe "Identification",
- l'Acquéreur à l'adresse postale identique à celle figurant dans le paragraphe "Identification".

L'Acquéreur et le Vendeur reconnaissent avoir échangé directement entre eux tant leurs nouvelles adresses postales que leurs coordonnées téléphoniques et avoir été informés par le notaire rédacteur des présentes de l'obligation incombant au Vendeur d'avoir à communiquer à l'Acquéreur tout changement futur et éventuel de sa nouvelle adresse postale.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les engagements pris en vertu des présentes conventions sont stipulés solidaires et indivisibles pour le cas où la vente interviendrait entre plusieurs Vendeurs ou Acquéreurs, présents ou représentés.

En cas de décès d'une personne physique ou de dissolution d'une personne morale partie au présent acte, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants, respectivement ses ayants droit, pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge.

ENGAGEMENT DES PARTIES

Par les présentes, le Vendeur vend, sous toutes les conditions et garanties ordinaires et de droit, à l'Acquéreur les biens immobiliers désignés ci-dessous incluant toutes les dépendances, immeubles par destination et tous droits y attachés, le tout sans restriction ni réserve. Il sera fait référence dans la suite de l'acte à l'ensemble de ces biens immobiliers sous le terme "Immeuble".

L'Acquéreur accepte expressément la présente vente.

DÉSIGNATION**- Commune de MARSEILLAN (Hérault) -**

Une maison à usage d'habitation sise à MARSEILLAN (34340), 10 rue de la Marmite.

Cet immeuble figure au cadastre sous les relations suivantes:

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
		<i>MARSEILLAN (34340)</i>	
BT	60	12 rue de la Marmite	28ca
		<i>MARSEILLAN (34340)</i>	
BT	61	10 rue de la Marmite	36ca
		Contenance totale:	64ca

Tel que ledit bien existe, se poursuit et se comporte avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

DISPENSE DE DÉSIGNATION COMPLÈTE

L'Acquéreur déclare connaître l'Immeuble pour l'avoir visité en vue du présent acte et dispense le Vendeur d'établir plus complètement la désignation et la consistance de l'Immeuble vendu.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS CONCERNÉS

Les droits de l'Acquéreur :

L'Immeuble appartiendra à l'acquéreur en pleine propriété.

Les droits du Vendeur :

L'Immeuble appartient aux vendeurs à concurrence de moitié indivise chacun, ainsi qu'il sera expliqué sous le titre "origine de propriété".

EFFET RELATIF

Concernant le bien cadastré, section BT Numéro 60 (anciennement cadastré numéro 670) :

- Attestation de propriété suite au décès de Monsieur GELY Camille décédé le 21 mars 1977, reçu par Maître TEISSERENC BONESTEVE, Notaire à MARSEILLAN, le 3 août 1977, publié au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS le 26 août 1977, volume 1670, Numéro 3.

- Attestation de propriété suite au décès de Madame ESTOURNET Marie décédé le 2 avril 2007, suivant un acte reçu par Maître BOUSSOT PALADEL, Notaire à MARSEILLAN, reçu aux présentes minutes, ce jour, un instant avant les présentes, et qui sera publié en même temps que les présentes.

Concernant le bien cadastré, section BT Numéro 61 (anciennement cadastré numéro 669) :

- Attestation de propriété suite au décès de Madame ESTOURNET Marie décédé le 2 avril 2007, suivant un acte reçu par Maître BOUSSOT PALADEL, Notaire à MARSEILLAN, reçu aux présentes minutes, ce jour, un instant avant les présentes et qui sera publié en même temps que les présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions applicables en matière de vente immobilière, notamment celles développées en deuxième partie.

PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

L'Acquéreur est propriétaire de l'Immeuble objet des présentes à compter de ce jour et ce en vertu du présent acte.

Il en aura également la jouissance de l'Immeuble à compter de ce jour par la prise de possession réelle, ledit immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que de tout contrat d'affichage, ainsi que le Vendeur le déclare.

PRIX - MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente vente est respectivement consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125 000,00 €).

Ci.....125.000,00 €.

Que M. le Maire -----, ès qualités, oblige la commune de MARSEILLAN à payer aussitôt après l'accomplissement de la formalité de publication du présent contrat au bureau des hypothèques de BEZIERS.

Ce paiement sera effectué par le receveur municipal de ladite commune, conformément à la réglementation en vigueur, entre les mains de Me BOUSSOT PALADEL, notaire soussigné, sur mandat établi au nom des vendeurs, mais payable sur l'acquit du notaire soussigné.

Le règlement de ce mandat entre les mains du notaire soussigné libèrera entièrement et définitivement la commune de MARSEILLAN, envers Monsieur Raoul GELY et Mme GELY Jacqueline épouse GUIRAUD à l'égard du prix de la présente vente.

DÉCLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation :

L'Acquéreur déclare :

- que la présente mutation est exonérée de tout droit de mutation en vertu de l'article 1042 du Code général des impôts.

Impôt sur la plus-value :

1°/ Le Vendeur Monsieur Raoul GELY déclare :

- que l'adresse du service des impôts de son domicile est PEZENAS (34120), 8 place du 14 juillet, ;

- qu'il est propriétaire :

1°) - De la moitié de l'immeuble cadastré section BT Numéro 60, à concurrence de moitié indivise pour l'avoir reçu à titre gratuit avec d'autres biens de Monsieur GELY Camille Joseph son père décédé à MONTPELLIER le 21 mars 1977, l'intégralité des biens reçus ayant été évalués dans la déclaration de succession à la somme de DIX SEPT MILLE QUATRE CENT FRANCS (17.400 Frs) soit DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE DEUX EUROS SOIXANTE ET UN (2.652,61 €).

Observation étant ici faite que l'usufruit au profit de sa mère s'est éteint suite à son décès survenu le 2 avril 2007.

- que la moitié de l'immeuble est sa propriété depuis plus de quinze ans.

En conséquence la plus-value afférente à ces quotités pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

2°) Qu'il est propriétaire :

De l'autre moitié de l'immeuble cadastré section BT Numéro 60 ;

Et de l'immeuble cadastré section BT Numéro 61 à concurrence de moitié indivise, pour l'avoir reçu à titre gratuit de Madame ESTOURNET Marie décédé le 2 avril 2007, à POMEROLS, l'intégralité des biens reçu ayant été évalués dans la déclaration de succession à la somme de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000 €).

Le notaire soussigné a réalisé les calculs relatifs à l'imposition sur la plus-value immobilière des particuliers et informe le Vendeur qu'en vertu du résultat consécutif à ces calculs, la présente vente ne génère aucune plus-value.

De ce fait, le notaire ne déposera aucune déclaration de plus-value lors des formalités postérieures à la signature des présentes.

2°) Le Vendeur Madame GELY Jacqueline veuve GUIRAUD déclare :

- que l'adresse du service des impôts de son domicile est PEZENAS (34120), 8 place du 14 juillet,

- qu'elle est propriétaire :

1°) De la moitié de l'immeuble cadastré section BT Numéro 60, à concurrence de moitié indivise pour l'avoir reçu à titre gratuit avec d'autres biens de Monsieur GELY Camille Joseph son père décédé à MONTPELLIER le 21 mars 1977, l'intégralité des biens reçu ayant été évalués dans la déclaration de succession à la somme de DIX SEPT MILLE QUATRE CENT FRANCS (17.400 Frs) soit DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE DEUX EUROS SOIXANTE ET UN (2.652,61 €).

Observation étant ici faite que l'usufruit au profit de sa mère s'est éteint suite à son décès survenu le 2 avril 2007.

- que la moitié de l'immeuble est sa propriété depuis plus de quinze ans.

En conséquence la plus-value afférente à ces quotités pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

2°) Qu'elle est propriétaire :

De l'autre moitié de l'immeuble cadastré section BT Numéro 60 ;

Et de l'immeuble cadastré section BT Numéro 61 à concurrence de moitié indivise, pour l'avoir reçu à titre gratuit de Madame ESTOURNET Marie décédé le 2 avril 2007, à POMEROLS l'intégralité des biens reçu ayant été évalués dans la déclaration de succession à la somme de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000 €).

Le notaire soussigné a réalisé les calculs relatifs à l'imposition sur la plus-value immobilière des particuliers et informe le Vendeur qu'en vertu du résultat consécutif à ces calculs, la présente vente ne génère aucune plus-value.

De ce fait, le notaire ne déposera aucune déclaration de plus-value lors des formalités postérieures à la signature des présentes.

DECOMPTE DES DROITS

Impôt sur la mutation:

Néant

- Fin de partie normalisée -

- DEUXIEME PARTIE -

PRÉSENCE OU REPRÉSENTATION

Les Vendeurs sont présents.

L'Acquéreur est représenté par M. MERIC William

Agissant en sa qualité de Maire de la Commune de MARSEILLAN, et spécialement à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de ladite commune en date du 16 mai 2007 dont une copie conforme à l'original demeurera ci-annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers appartiennent aux vendeurs, pour l'avoir acquis savoir :

Concernant l'immeuble cadastré section BT Numéro 60 (anciennement cadastré numéro 670) :

I- À l'origine cette parcelle dépendait de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existé entre Monsieur GELY Camille Joseph et Madame ESTOURNET Marie Madeleine, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à la mairie de MARSEILLAN, le 28 décembre 1934.

Suite à l'acquisition qu'ils en ont fait au cours et pour le compte la communauté existant entre eux de Madame RIZZO Marie Rose et de Monsieur SALLES Paul Emile son époux aux termes d'un acte reçu par Maître TEISSERENC BONESTEVE, Notaire à MARSEILLAN, le deux décembre mil neuf cent cinquante quatre publié au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS le vingt un janvier mil neuf cent cinquante cinq, volume 1849, numéro 80 moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dans l'acte.

II- Décès de Monsieur GELY Camille.

Monsieur GELY Camille Joseph, en son vivant demeurant à MARSEILLAN Rue de la Marmite, né à MARSEILLAN le 10 août 1910, est décédé à MONTPELLIER le 20 mars 1977.

Laisant pour recueillir sa succession son épouse Madame ESTOURNET Marie Madeleine, commune en biens acquêts, ainsi qu'il est ci-dessus, usufruitière et pour seuls héritiers ses deux enfants Madame GELY Jacqueline et Monsieur Raoul GELY, issus du mariage.

Ainsi que le constate un acte de notoriété reçu par Maître TEISSERENC BONESTEVE, Notaire à MARSEILLAN, le 3 août 1977.

L'attestation Immobilière constatant la transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de Monsieur GELY a été établie par le même notaire, le même jour, et publié au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS le 26 août 1997, volume 1670, numéro 3.

III- Décès de Madame Marie Madeleine ESTOURNET

Madame Marie Madeleine ESTOURNET, en son vivant demeurant à POMEROLS (34810) 54 avenue de Florensac, Résidence « Les Floréales », né à MARSEILLAN le 14 janvier 1914, est décédé à POMEROLS le 2 avril 2007.

Laissant pour recueillir sa succession ses deux enfants Madame GELY Jacqueline et Monsieur Raoul GELY, issus du mariage.

Ainsi que le constate un acte de notoriété reçu ce jour, un instant avant les présente par Maître BOUSSOT PALADEL, Notaire à MARSEILLAN.

L'attestation Immobilière constatant la transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de Madame ESTOURNET a été établie par le même notaire, le même jour, ce jour, un instant avant les présentes.

Concernant l'immeuble cadastré section BT Numéro 61(anciennement cadastré numéro 669) :

I- A l'origine cet immeuble appartenait à Madame ESTOURNET Marie Madeleine pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage établi par Maître TEISSERENC BONESTEVE, Notaire à MARSEILLAN, le 12 décembre 1952, publié au bureau des hypothèques e BEZIERS le 26 janvier 1953, volume 1742, numéro 11.

Partage entre Madame ESTOURNET Marthe Catherine, Madame ESTOURNET Cécile Antoinette Thérèse et Madame ESTOURNET Marie madeleine.

Etant ici précisé que les donateurs sont depuis décédés.

II- Décès de Madame Marie Madeleine ESTOURNET

Madame Marie Madeleine ESTOURNET, en son vivant demeurant à POMEROLS (34810) 54 avenue de Florensac, Résidence « Les Floréales », né à MARSEILLAN le 14 janvier 1914, est décédé à POMEROLS le 2 avril 2007.

Laissant pour recueillir sa succession ses deux enfants Madame GELY Jacqueline et Monsieur Raoul GELY, issus du mariage.

Ainsi que le constate un acte de notoriété reçu ce jour, un instant avant les présente par Maître BOUSSOT PALADEL, Notaire à MARSEILLAN.

L'attestation Immobilière constatant la transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de Madame ESTOURNET a été établie par le même notaire, le même jour, ce jour, un instant avant les présentes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Les parties déclarent être suffisamment informées de l'origine de propriété par la référence faite aux anciens titres de propriété. En conséquence, le notaire est dispensé d'établir l'origine de propriété antérieure de l'Immeuble.

ÉTAT HYPOTHÉCAIRE

Un état hypothécaire délivré par Monsieur le Conservateur du bureau des Hypothèques compétent s'est révélé négatif de toute inscription, transcription, mention et saisie du chef du Vendeur.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent acte est conclu sous les conditions ordinaires et de droit, et notamment les obligations suivantes :

- OBLIGATIONS INCOMBANT AU VENDEUR -

- Obligation générale d'information à l'égard de l'Acquéreur -

Le notaire appelle au préalable l'attention du Vendeur :

- sur le fait qu'il doit révéler à l'Acquéreur tout ce qu'il sait, relativement aux charges telles que définies ci-dessus, ainsi qu'aux vices cachés pouvant affecter l'Immeuble vendu,

- sur les conséquences d'une insuffisance d'information ou d'une communication volontaire de renseignements inexacts. Il lui précise plus particulièrement que si le Vendeur venait à être reconnu de mauvaise foi, les clauses de non garantie insérées ci-

après perdraient tout effet. Il en serait de même si le Vendeur venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier, pour la réalisation de la présente vente.

En conséquence, le Vendeur déclare avoir révélé à l'Acquéreur toutes les charges pesant sur l'Immeuble vendu, quelle qu'en soit la source, particulièrement celles qui seraient de nature à conduire l'Acquéreur à reconsidérer son consentement s'il en avait été informé en temps utile.

- Obligation de garantie -

Sous les réserves visées ci-dessus, le Vendeur sera dispensé de l'obligation de garantie relativement à :

- l'état des constructions, leurs vices même cachés. Cette stipulation ne saurait toutefois nuire aux droits de l'Acquéreur à l'encontre du Vendeur et des entrepreneurs ayant réalisé des travaux de construction susceptibles de bénéficier de la garantie décennale prévue par les articles 1792 et suivants du Code civil,

- l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'Immeuble vendu,

- la mitoyenneté et l'alignement relatifs à l'Immeuble vendu,

- la surface de l'Immeuble vendu ou celle du terrain sur lequel il est édifié. À cet égard, l'Acquéreur devra faire son affaire de la différence entre la contenance réelle de l'Immeuble vendu et celle indiquée au paragraphe désignation du présent acte.

Le Vendeur ne pourra pas, cependant, se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'Acquéreur s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

- Obligations de paiement -

1- Passif hypothécaire :

Le Vendeur s'engage à régler l'intégralité des sommes pouvant être dues aux créanciers :

- titulaires d'une inscription hypothécaire,

- susceptibles de le devenir avant publication du présent acte,

- ainsi que ceux qui pourraient être autorisés à saisir l'Immeuble vendu, nonobstant la présente vente.

Par suite, le Vendeur s'engage, en outre, à supporter, le cas échéant, les frais de purge et à rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions et les certificats de radiation correspondants.

2- Passif fiscal :

Le Vendeur supportera la part des taxes foncières lui incombant et, le cas échéant, la totalité de la taxe d'habitation exigible, s'il en est le débiteur.

- Obligations au regard de l'assurance de l'Immeuble -

Le Vendeur notifiera à l'assureur garantissant l'Immeuble la vente de celui-ci, avec l'indication de l'identité de l'Acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- OBLIGATIONS INCOMBANT À L'ACQUÉREUR -

- Obligations de paiement -

1- Passif fiscal - Impôts et taxes :

L'Acquéreur s'engage à prendre à sa charge, à compter de la date d'entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, taxes et contributions afférents à l'Immeuble, de sorte que la responsabilité du Vendeur ne puisse être mise en cause à cet égard.

Notamment, l'Acquéreur prendra à sa charge, par remboursement au Vendeur, prorata temporis, la taxe foncière et le cas échéant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, acquittées par le Vendeur pour l'année entière.

Le calcul et le paiement de ces taxes se feront sur présentation de l'avis d'imposition de l'année en cours.

2- Frais afférents à l'Immeuble :

L'Acquéreur s'engage à payer l'ensemble des charges de toutes natures qui pourrait être dû en raison de la propriété de l'Immeuble, sans préjudice du remboursement par le Vendeur de celles qui lui incombent, à première demande de l'Acquéreur.

3- Frais et droits afférents au présent acte :

L'Acquéreur supportera tous les frais, droits, émoluments engendrés par le présent acte, ses suites et ses conséquences.

- Obligations liées à la qualité de nouveau propriétaire -

L'Acquéreur s'engage à exécuter ou résilier tous abonnements relatifs à l'eau, l'électricité, le téléphone et plus généralement, tous les contrats de fourniture et prestation de services qui ont pu être conclus par le Vendeur, relativement à l'habitation du bien vendu, de sorte que la responsabilité du Vendeur ne puisse être mise en cause à ce titre. Notamment, s'il décide de continuer les contrats, il s'engage à en respecter les charges et conditions à compter de la date d'entrée en jouissance.

SERVITUDES

Les charges pesant sur l'Immeuble constituent des servitudes :

- apparentes ou occultes, selon qu'elles se matérialisent par un ouvrage extérieur ou non,
- actives ou passives, selon qu'elles sont créées au profit ou à la charge de l'Immeuble vendu.

Le Vendeur, en cas de non révélation des servitudes occultes dont il a connaissance, pourra être tenu à garantie à l'égard de l'Acquéreur, en application de l'article 1638 du Code civil.

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives déclarées par le Vendeur, qu'elles soient apparentes ou occultes.

L'Acquéreur profitera des servitudes actives, s'il en existe.

En application de son devoir d'information, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, indépendamment :

- des servitudes légales dues à la situation naturelle de l'Immeuble vendu,
- des servitudes d'utilité publique visées au paragraphe "urbanisme" ci-dessous.

L'Immeuble n'est grevé d'aucune servitude.

ASSURANCE INCENDIE

Le Vendeur déclare que l'Immeuble vendu est assuré contre l'incendie.

En vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'Acquéreur. Il est toutefois loisible à ce dernier de résilier le contrat.

URBANISME

- Note de renseignements d'urbanisme -

Il est ici précisé :

- que la présente vente ne constitue pas une division de propriété,
- et que l'Acquéreur déclare expressément ne pas avoir l'intention de réaliser, dans un avenir prévisible, une opération nécessitant l'obtention d'un permis de construire.

Par conséquent, le notaire soussigné a obtenu une note de renseignements d'urbanisme en date du 22 mars 2007

Ladite note demeurera annexée aux présentes.

PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le Vendeur déclare que l'Immeuble ne fait l'objet d'aucun pacte de préférence.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'Immeuble étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation, décidée par le Vendeur, donnait ouverture à ce droit en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la Commune de situation de l'Immeuble par lettre recommandée dont une copie et l'avis de réception sont demeurés ci-annexés.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont l'original est également demeuré ci-annexé, le titulaire du droit de préemption, Acquéreur aux présentes, a notifié sa décision d'acquiescer aux prix et conditions fixés par le Vendeur, l'Immeuble préempté devant être utilisé en vue de la réalisation d'un espace public et d'une aire de convivialité.

Le présent acte constate, conformément à l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme, la vente résultant de l'accord ainsi intervenu entre le Vendeur et le titulaire du droit de préemption.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Conformément aux dispositions de l'article R.238-38 du Code du travail, le Vendeur déclare :

- que l'Immeuble objet de la présente cession a été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants, comme le prévoit l'article L.235-4 du Code du travail ;
- que conformément aux dispositions de l'article L.235-15 du Code du travail, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage n'a pas à être établi ;
- que le notaire a parfaitement informé le Vendeur des obligations et des sanctions pénales qui peuvent être appliquées, conformément aux dispositions de l'article L.263-10 du Code du travail en cas de non respect des dispositions sus énoncées.

ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare que l'Immeuble est raccordé au réseau public d'assainissement existant.

AMIANTE

L'Immeuble vendu a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er juillet 1997.

Le Vendeur a fait établir par le cabinet GIE, 9 rue des Serins, 34770 GIGEAN, un constat en date du mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique.

Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Le constat conclut à la présence d'amiante.

Conclusions du constat :

" IL N'Y A PAS DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMAINTE "

Ledit constat précise également la nature des mesures préventives qu'impose la présence d'amiante.

Demeurent annexés à l'acte :

- le constat,
- les attestations de compétence et d'assurance du professionnel ayant établi le diagnostic.

L'Acquéreur prend acte de cette situation et décharge le Vendeur de toute responsabilité à cet égard. Il ne pourra notamment pas invoquer la garantie des vices cachés contre le Vendeur en raison de la présence d'amiante dans l'Immeuble vendu.

SATURNISME

Le Vendeur déclare :

- que l'Immeuble, objet de la présente vente, a été construit avant le 1er janvier 1949,
- qu'il est totalement ou partiellement à usage d'habitation.

En conséquence, le Vendeur a fait établir un constat de risque d'exposition au plomb daté du 11 janvier 2007 par un professionnel agréé présentant toutes garanties de qualification et couvert par une assurance de responsabilité professionnelle.

Ce constat, annexé au présent acte, révèle la présence de revêtements contenant du plomb en concentration supérieure au seuil défini en application de l'article R.1334-8 du Code de la santé publique. À ce constat est annexée une note d'information générale indiquant les risques liés à l'accessibilité au plomb.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du fait que le propriétaire a l'obligation de procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb tout en garantissant la sécurité des occupants ainsi que de communiquer le constat et la note établis :

- aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné,
- à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble,
- à tous agents ou services décrits à l'article L.1421-1 du Code de la santé publique,
- et, le cas échéant, à tous agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et tous agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

À défaut, le propriétaire peut être poursuivi pénalement et civilement.

Par ailleurs, conformément à l'article L.1334-10 du Code de la santé publique et aux annexes I et IV de l'arrêté du 25 avril 2006, l'auteur du constat, ayant décelé la présence de facteurs de dégradation, a transmis une copie de ce document au représentant de l'État dans le département. Suite à cette transmission, ledit représentant peut enclencher la procédure prévue par les articles L.1334-1 à L.1334-4 du Code de la santé publique.

Le notaire soussigné a remis aux parties le texte intégral des articles L.1334-1 à L.1334-4 du Code de la santé publique et c'est en parfaite connaissance de l'article L.1334-2 dudit Code que les parties ont convenu ce qui suit :

L'Acquéreur s'engage à assumer seul les frais des travaux liés à cette situation. Dans l'hypothèse où l'Immeuble serait occupé, l'Acquéreur s'engage à prendre à sa charge le coût de l'hébergement provisoire des occupants.

L'Acquéreur s'engage à supporter tous les inconvénients du fait de la situation de l'Immeuble au regard de ce risque sans aucun recours ni demande d'indemnité contre le Vendeur.

TERMITES

Il résulte des documents d'urbanisme que l'Immeuble est situé dans une zone contaminée par les termites créée par un arrêté préfectoral en date du 20 juin 2001 pris en application de l'article 3 de la loi du 8 juin 1999.

Le Vendeur a fait établir un état parasitaire daté du 11 janvier 2007, dont la durée de validité est en conformité avec celle édictée par l'article R.271-5 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation.

Cet état conclut à l'absence de termites.

L'original dudit état est annexé au présent acte.

Le notaire informe les parties que :

- si elles venaient à constater la présence de termites, elles ont l'obligation d'en faire aussitôt la déclaration à la mairie en vertu de l'article L 133-4 du Code de la construction et de l'habitation,

- le non-respect de cette obligation expose les parties à des sanctions pénales prévues par l'article 4 du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000, ainsi qu'à des dommages et intérêts en réparation du préjudice éventuellement causé aux tiers.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'Immeuble objet de la présente vente entre dans le champ d'application de l'article R.134-1 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique. Par conséquent et en application des articles L.134-3 et L.271-4 et suivant dudit Code, il est annexé au présent acte une copie du diagnostic de performance énergétique de l'Immeuble vendu qui a été établi le 11 janvier 2007, par le cabinet GIE. Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'Immeuble n'est intervenue depuis l'établissement dudit diagnostic.

Il est ici précisé à l'Acquéreur que, conformément aux dispositions de l'article L.271-4 II dernier alinéa du Code précité, il ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 III du Code de l'environnement, une liste des communes du département de L'HERAULT sur le territoire desquelles s'exerce l'obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers (IAL) a été établie par un arrêté préfectoral. Il résulte de cet arrêté que la commune sur laquelle est situé l'Immeuble objet du présent acte, est concernée par ladite obligation et qu'à ce titre, le Vendeur doit informer l'Acquéreur sur les risques et les sinistres concernant l'Immeuble.

1. L'information sur les risques :

Demeureront ci-annexés après mention : le dossier communal d'information des acquéreurs et locataires sur les risques naturels et technologiques majeurs et l'état des risques naturels et technologiques complété par les parties

2. L'information sur les sinistres :

Le Vendeur déclare que, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble, celui-ci n'a subi aucun sinistre et, par conséquent, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation au titre d'un ou plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique en application des dispositions de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Concernant son état civil et sa capacité, le Vendeur déclare :

- que les énonciations concernant son état civil et sa situation matrimoniale sont exactes,
- qu'il jouit de sa capacité civile,
- qu'il est résident en France au sens de la réglementation fiscale en vigueur,
- qu'il est de nationalité française,
- qu'il a la libre disposition de l'Immeuble, objet des présentes,
- qu'il n'est pas un professionnel de l'immobilier, et dans le cas contraire qu'il a agi à titre privé,
- qu'il a été informé par le notaire de l'obligation d'avoir à communiquer à l'Acquéreur tout changement futur et éventuel d'adresse.

En outre, le Vendeur déclare :

- qu'il n'a pas fait l'objet d'une des mesures concernant le surendettement des particuliers ;
- qu'il n'est pas, et n'a jamais été, en état de faillite, de rétablissement personnel, de redressement ou liquidation judiciaire, ni de cessation de paiement ;
- que l'Immeuble vendu ne fait l'objet d'aucune procédure d'expropriation et ne se trouve grevé d'aucune autre charge ou restriction qui pourrait entamer d'une manière ou d'une autre le droit de propriété ;
- qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever l'Immeuble ;
- que la situation hypothécaire de l'Immeuble vendu est celle qui est énoncée au paragraphe "État hypothécaire" ci-dessus ;
- qu'il s'engage à faire mainlevée et justifier des radiations de toutes inscriptions susceptibles de grever l'Immeuble vendu. À cet effet, le Vendeur donne pouvoir au notaire soussigné de prélever sur le prix de la présente vente les sommes correspondant au remboursement du ou des prêts qu'il a contractés (intérêts, frais, indemnités et autres accessoires compris).

DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'Acquéreur déclare :

- que les mentions relatives à la forme, la dénomination et son siège qu'il représente sont exactes ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement, redressement, liquidation judiciaires ou de dissolution anticipée ;
- que son mandataire social ne fait pas l'objet de mesures le privant de sa capacité légale d'exercer ses fonctions.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le Vendeur informe le notaire qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale de l'habitat. En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à l'obligation de déclaration auprès de l'Agence dans les deux mois à compter de ce jour et le Vendeur n'est pas tenu à l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale pendant neuf ans à compter du jour de la déclaration d'achèvement de travaux.

DECLARATIONS DU VENDEUR CONCERNANT DES TRAVAUX

Le Vendeur déclare qu'il n'a jamais réalisé de travaux nécessitant l'obtention d'un permis de construire dans l'Immeuble.

INSCRIPTION À LA BANQUE DE DONNÉES DU MARCHÉ IMMOBILIER DES NOTAIRES - M.I.N

Les parties autorisent le notaire à ce que les données descriptives et économiques contenues au présent acte soient partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Il est rappelé aux parties que, conformément aux dispositions de la loi sur l'informatique et les libertés, elles disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant soient traitées informatiquement et qu'elles ont un droit d'accès et de rectification à ces données.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, la présente vente sera publiée au bureau des hypothèques compétent, par les soins du notaire soussigné, de manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Et si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil, pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe, ou survient des inscriptions grevant l'Immeuble, du chef du Vendeur ou des précédents propriétaires, le Vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les quarante jours de la notification amiable qui lui en sera faite au domicile élu pour l'exécution des présentes.

REMISE DE TITRES

Il sera remis une copie authentique du présent acte à l'Acquéreur. Celui-ci est, de plus, subrogé dans les droits du Vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, tous autres titres dont il pourrait avoir besoin concernant l'Immeuble.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissent dans un intérêt commun et donnent tout pouvoir à l'un des clercs ou collaborateurs de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs et modificatifs des présentes écritures pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil.

CONCILIATION - MÉDIATION

En cas de litige, les parties conviennent préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend au Conciliateur, qui sera missionné par le président de la Chambre des Notaires.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Avant de clore, les parties reconnaissent que le notaire les a informées des sanctions légales applicables aux insuffisances et fausses affirmations de sincérité.

Elles affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

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

ATTESTATION DU NOTAIRE

Le notaire atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ

En application de l'article 75 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°98-553 du 3 juillet 1998, le notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE SUR QUINZE PAGES

Fait et passé à MARSEILLAN,
En l'office notarial.
L'AN DEUX MILLE SEPT
Le DIX JUILLET pour les vendeurs

Et le DIX JUILLET
A la mairie de Marseillan pour l'acquéreur

Et lecture donnée aux parties, cet acte a été signé par elles et par le notaire, à la date sus indiquée.

Signé : GELY R. ; GUIRAUD J. ; MERIC W. ; Me Nicole VIDAL GAYRAL Notaire associé

