

CK
1009249



SCP Frédéric TEISSERENC-BONESTEVE
& Laurent BOUSSOT-PALADEL
Notaires Associés
Avenue Victor Hugo - 34340 MARSEILLAN

100924901
LBP/CK/
L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE DIX JUILLET

A L'HOTEL DE VILLE de MARSEILLAN, 1 Rue du Général de Gaulle, pour
Monsieur le Maire,
A MARSEILLAN, En l'office Notarial, ci-après nommé, pour les
VENDEURS,

Maître Laurent BOUSSOT- PALADEL, soussigné, Notaire Associé de la
Société Civile Professionnelle «Frédéric TEISSERENC BONESTEVE et Laurent
BOUSSOT-PALADEL, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial dont le
siège est à MARSEILLAN (34340), Avenue Victor Hugo ,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

Monsieur Jean-Claude ROUGIER, retraité, époux de Madame Rose-Marie
Thérèse BLANC, demeurant à MURVIEL-LES-BEZIERS (34490) 2 impasse des
Ouribels.

Né à SAINT-JUNIEN (87200) le 24 juillet 1938.

Marié à la mairie de MURVIEL-LES-BEZIERS (34490) le 24 juin 1978 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean CLAUZEL, notaire à AGDE (34300), le 23 juin 1978.

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

Monsieur ROUGIER Jean-Claude étant divorcé en premières noces de Madame Marie BARDY. De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PROPRIETAIRE à concurrence de 3/8èmes et NU-PROPRIETAIRE à concurrence de 5/8èmes.

Madame Régine **GOURSAUD**, retraitée, demeurant à MARSEILLAN (34340)
3 Ancien Chemin de Montpellier.

Née à FELLETIN (23500), le 12 mai 1921.

Veuve de Monsieur Maurice André **RIBETTE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

USUFRUITIERE à concurrence de 5/8èmes.

- ACQUEREUR -

La **Commune de MARSEILLAN**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, dont l'adresse est à MARSEILLAN (34340), 1 rue Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 213401508.

QUOTITES ACQUISES

La Commune de MARSEILLAN acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Claude ROUGIER, époux de Madame Rose-Marie Thérèse BLANC, est présent à l'acte.

- Madame REGINE GOURSAUD, veuve de Monsieur Maurice André RIBETTE, est absente et représentée à l'acte par son fils, Monsieur Jean-Claude ROUGIER, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration établie en la forme authentique, aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard CLAUZEL, Notaire à AGDE, 07 Septembre 2016, dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes.

- La Commune de MARSEILLAN est représentée à l'acte par son Maire, Monsieur Yves MICHEL.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 11 avril 2017 visée par la Préfecture le 21 avril 2017, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

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 de vendeurs, 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 la commune.

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

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

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

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION

A MARSEILLAN (HÉRAULT) 34340 3 Ancien Chemin de Montpellier,
Une maison d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée, avec terrain tout autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BV	16	3 Ancien Chemin de Montpellier	00 ha 05 a 31 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.



IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

EFFET RELATIF

*Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître CLAUZEL notaire à AGDE le 19 novembre 1979 , publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME le 11 décembre 1979, volume 21919, numéro 7.

*Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître CLAUZEL notaire à AGDE le 7 février 1996 , publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME le 16 février 1996, volume 1996P, numéro 1244.

*Donation suivant acte reçu par Maître LOUBET notaire à AGDE le 27 septembre 2002 , publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME le 23 octobre 2002, volume 2002P, numéro 9007.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit intervenir en application de l'article premier du décret numéro 55-630 du 20 mai 1955, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, au moyen d'un virement qui sera émis au nom du notaire, sans intérêts, et après production par le notaire au Trésorier Payeur Municipal d'un renseignement hypothécaire urgent sur formalités ne révélant sur le **BIEN** aucune inscription hypothécaire de quelque nature que ce soit et mentionnant la publication de la présente vente, ainsi qu'après production d'une copie authentique revêtue de la mention de publication.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

DISPENSE DE PRENDRE UNE INSCRIPTION

Le **VENDEUR**, en se désistant de tous droits de privilège et d'action résolutoire, déclare dispenser le notaire soussigné de prendre inscription pour sûreté du paiement du prix de la présente vente et lui consent pleine et entière décharge à ce sujet.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME.

DECLARATIONS FISCALESIMPOT SUR LA PLUS-VALUE**Monsieur Jean-Claude ROUGIER**

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

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

*Attestation de propriété établie suite au décès de Monsieur Pierre GOURSAUD, en son vivant retraité, époux de Madame Pétronille Léonie DUDOGNON, domiciliée à MARSEILLAN, Route de Pomérols, né à SAILLAT Commune de CHAILLAC (Haute Vienne), le 10 Février 1896 et décédé à MONTPELLIER, le 30 Mars 1979 suivant acte reçu par Maître CLAUZEL, notaire à AGDE le 19 novembre 1979 pour une valeur de cent mille euros (100 000,00 Frs), soit pour la moitié dépendant de la succession, une valeur de cinquante mille francs (50 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME, le 11 décembre 1979 volume 21919, numéro 7.

*Attestation de propriété établie suite au décès de Madame Pétronille Léonie DUDOGNON, en son vivant Retraitée, demeurant à MARSEILLAN (34340), 3 Ancien Chemin de Montpellier, veuve de Monsieur Pierre GOURSAUD, née à AIXE SUR VIENNE (Haute Vienne), le 1er novembre 1894, décédée à MARSEILLAN, le 02 AOÛT 1995, suivant acte reçu par Maître CLAUZEL, notaire à AGDE le 7 février 1996 pour une valeur de deux cent quatre-vingt mille francs, soit pour la moitié dépendant de la succession, une valeur de cent quarante mille francs (140 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME, le 16 février 1996 volume 1996P, numéro 1244.

*Donation par Madame Régine GOURSAUD, usufruitière aux présentes, suivant acte reçu par Maître LOUBET, notaire à AGDE le 27 septembre 2002 pour une valeur de 91.470 Euros, soit pour les 5/8èmes en nue-propriété donnée, une valeur de cinquante et un mille quatre cent cinquante et un euros et quatre-vingt-huit centimes (51 451,88 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME, le 23 octobre 2002 volume 2002P, numéro 9007.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Madame REGINE RIBETTE

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

Prix de cession des 5/8èmes en usufruit : 13.750 Euros.

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

*Attestation de propriété établie suite au décès de Monsieur Pierre GOURSAUD, en son vivant retraité, époux de Madame Pétronille Léonie DUDOGNON, domiciliée à MARSEILLAN, Route de Pomérols, né à SAILLAT Commune de CHAILLAC (Haute Vienne), le 10 Février 1896 et décédé à MONTPELLIER, le 30 Mars 1979 suivant acte reçu par Maître CLAUZEL, notaire à AGDE le 19 novembre 1979 pour une valeur de cent mille euros (100 000,00 Frs), soit pour la moitié dépendant de la succession, une valeur de cinquante mille francs (50 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME, le 11 décembre 1979 volume 21919, numéro 7.

*Attestation de propriété établie suite au décès de Madame Pétronille Léonie DUDOGNON, en son vivant Retraitée, demeurant à MARSEILLAN (34340), 3 Ancien Chemin de Montpellier, veuve de Monsieur Pierre GOURSAUD, née à AIXE SUR VIENNE (Haute Vienne), le 1er novembre 1894, décédée à MARSEILLAN, le 02 AOÛT 1995, suivant acte reçu par Maître CLAUZEL, notaire à AGDE le 7 février 1996 pour une valeur de deux cent quatre-vingt mille francs, soit pour la moitié dépendant de la succession, une valeur de cent quarante mille francs (140 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME, le 16 février 1996 volume 1996P, numéro 1244.

*Donation par Madame Régine GOURSAUD, usufruitière aux présentes, suivant acte reçu par Maître LOUBET, notaire à AGDE le 27 septembre 2002 pour une valeur de 91.470 Euros, soit pour les 5/8èmes en nue-propiété donnée, une valeur de cinquante et un mille quatre cent cinquante et un euros et quatre-vingt-huit centimes (51 451,88 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME, le 23 octobre 2002 volume 2002P, numéro 9007.

La quote-part 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.

Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propiété

Il convient de répartir la plus-value globale entre le nu-propiétaire et l'usufruitier au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à la ventilation effectuée entre eux du prix de vente.

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 Jean-Claude ROUGIER dépend actuellement du centre des finances publiques de 10564 34537 BEZIERS CEDEX - 11 AVENUE PIERRE VERDIER 34537 BEZIERS CEDEX - 000CS 10564 34537 BEZIERS CEDEX.

*Madame REGINE RIBETTE dépend actuellement du centre des finances publiques de PEZENAS (34120), 8 Place du 14 Juillet.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 23 mars 2017.

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 220 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'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	220 000,00	0,10%	220,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

La vente a été conclue directement et amiablement par l'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 15 mai 2017 et certifié à la date du 12 mai 2017 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,

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **VENDEUR**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

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

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

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

DISPENSE D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** a requis l'établissement de l'acte sans la production des pièces d'urbanisme, eu égard à sa qualité.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble 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,	Illimitée sauf si présence d'amiante

		faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le cabinet DITEC le 4 juillet 2017, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante".

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet DITEC le 4 juillet 2017 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "*Le jour de la visite le présent examen fait état de présence d'infestation de termites KALOTERMES dans souche de bois,*

quatre Muriers côté est du jardin, à moins de cinq mètres de l'emprise du bâtiment. (voir croquis)".

Contrôle de l'installation de gaz

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

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

Les conclusions sont les suivantes : *"L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement"*.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le cabinet DITEC répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 4 juillet 2017, annexé.

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

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

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi à titre informatif par le cabinet DITEC le 4 juillet 2017, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 473 kWh/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : 29 kg éqCO₂/m².an

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

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

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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

- que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

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

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

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

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens vendus appartiennent aux conjoints GOURSAUD par suite des faits et actes suivants:

I - Originellement, cet immeuble dépendait de la communauté légale de biens meubles et acquêts ayant existé entre monsieur et Madame Pierre GOURSAUD, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de FELLETIN, le 27 septembre 1919, pour en avoir fait l'acquisition durant le mariage et pour le compte de ladite communauté d'ELECTRICITE DE FRANCE, établissement public à caractère commercial et industriel, ayant son siège à PARIS, 2 rue Louis Murat, inscrit au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 55B 8131, suivant acte reçu par Me Guillaume TEISSERENC BONESTEVE, notaire à Marseillan, les 21 décembre 1960 et 6 janvier 1961 publié au bureau des hypothèques de BEZIERS le 3 février 1961, volume 2380 n°36.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

II - Décès de M. Pierre GOURSAUD:

M. Pierre GOURSAUD, en son vivant retraité, demeurant à Marseillan, est décédé à Montpellier (Hérault) le 30 mars 1979, laissant pour recueillir sa succession : Madame Pétronille DUDOGNON, sans profession, son épouse, commune en biens légalement ainsi qu'il est dit ci-dessus,

Usufruitière légale du quart des biens composant sa succession, en vertu de l'article 767 du Code civil,

Donataire en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Me Guillaume TEISSERENC BONESTEVE, notaire susnommé, le 6 novembre 1964, enregistré,

Et laissant pour seule héritière de droit et à réserve, sauf l'effet des dispositions à cause de mort prises par le défunt ci-dessus et ci-après relatées, Mme Régine GOURSAUD susnommée, divorcée en premières noces de Monsieur André ROUGIER et épouse en secondes noces de Monsieur Maurice André RIBETTE, demeurant à Marseillan, sa fille unique issue de son union avec ladite Madame DUDOGNON.

Précision faite :

- qu'aux termes de son testament olographe, en date à Marseillan, du 15 septembre 1978, déposé au rang des minutes de Me Jean CLAUZEL, notaire à Agde, suivant acte reçu par lui le 19 novembre 1979, le de cujus a légué à son petit fils, M. Jean Claude ROUGIER, le 1/e en nue-propiété de l'immeuble objet des présentes.

- qu'aux termes de l'attestation immobilière ci-après visée, Mme Pétronille DUDOGNON veuve de M. Pierre GOURSAUD a déclaré vouloir que la donation entre époux sus-visée s'exécute en usufruit.

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean CLAUZEL notaire susnommé, le 19 novembre 1979, Mme Régine GOURSAUD a consenti à M. Jean-Claude ROUGIER la délivrance dudit legs.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par ledit Me Jean CLAUZEL le 19 novembre 1979.

Une attestation immobilière dressée par Me Jean CLAUZEL notaire susnommé, le 19 novembre 1979 après le décès de M. Pierre GOURSAUD a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME le 11 décembre 1979, volume 2919 n°7.

III - Décès de Madame Pétronille DUDOGNON veuve GOURSAUD:

Madame Pétronille Léonie DUDOGNON, en son vivant retraitée, veuve en uniques noces et non remariée de M. Pierre GOURSAUD, demeurant à Marseillan, y est décédée le 2 août 1995, laissant :

- en l'état de deux testaments olographes en date à Marseillan du 15 septembre 1978 et du 3 juillet 1990 déposés au rang des minutes de Me Gérard CLAUZEL, notaire associé à AGDE, suivant acte reçu par lui le 18 décembre 1995, aux termes duquel Mme Pétronille GOURSAUD a institué M. Jean-Claude ROUGIER, comme légataire universel de la quotité disponible de sa succession, soit la moitié de la succession,

Et laissant pour seule héritière de droit et à réserve, sauf l'effet des dispositions à cause de mort prises par la défunte, ci-dessus relatées, sa fille unique issue de son union avec ledit M. Pierre GOURSAUD, Mme Régine GOURSAUD,

Aux termes d'un acte reçu par Me Gérard CLAUZEL, notaire susnommé le 7 février 1996, Mme Régine GOURSAUD a consenti à M. Jean-Claude GOURSAUD la délivrance dudit legs.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par M. Gérard CLAUZEL, notaire susnommé le 7 février 1996;

Une attestation immobilière dressée par ledit Me CLAUZEL le 7 février 1996 après le décès de Mme Pétronille DUDOGNON veuve GOURSAUD, a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME, le 16 février 1996 volume 1996P n°1244;

Audit acte l'immeuble dans sa toute propriété a été évalué à 280.000F.

IV - Donation consentie par Madame Régine GOURSAUD à son fils M. Jean-Claude ROUGIER:

Suivant acte reçu par Me Jean-Luc LOUBET notaire à Agde le 27 septembre 2002, Madame Régine GOURSAUD a consenti donation entre vifs en avancement d'hoirie à son fils, M. Jean-Claude ROUGIER des cinq/huitièmes indivis (5/8e) en nue-propriété.

Audit acte le bien a été évalué dans sa toute propriété à 91.470€

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2EME, le 23 octobre 2002, Volume 2002P, Numéro 9007.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

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'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse figurant en tête des présentes.

Le **VENDEUR** 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.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Frédéric TEISSERENC BONESTEVE, et Laurent BOUSSOT-PALADEL, Notaires associés à MARSEILLAN (Hérault), Avenue Victor Hugo. Téléphone : 04.67.77.22.15 Télécopie : 04.67.77.29.76 Courriel : scp.teisserenc-vidal@notaires.fr

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et commune, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la COMMUNE DE MARSEILLAN au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

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 dix-huit pages

Comprenant

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

Paraphes

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 : ROUGIER J.C. ; MICHEL Y. ; Me Laurent BOUSSOT PALADEL notaire associé.

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur dix-huit pages, sans renvoi ni mot nul.

