

VMF/JT/
100641401

VENTE
Par l'ETAT FRANÇAIS au profit de +++

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE ++++**

**A LATTES (Hérault), Les Arcades Jacques Cœur, Bâtiment A, 76 Avenue de l'Agau, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Virginie MENON-FONT, Notaire Associée de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «NOTAIRES ET CONSEILS», titulaire d'un Office Notarial à LATTES,**

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" -

L'ETAT FRANCAIS, personne morale de droit public,

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est mentionné que l'ETAT n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par le Décret 73-314 du 14 mars 1973.

- "ACQUEREUR" -

++++

++++

++++

QUOTITES ACQUISES

+++++++ acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- **L'ETAT** est représenté par +++++.

- +++++ est présent à l'acte ou représenté par ++++.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- 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 ou seulement conjointement, du passif social, ce 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.
 - 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.
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

+++

+++

+++

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

EXPOSE

INUTILITE - DECLASSEMENT PREALABLE – REMISE AU SERVICE DES DOMAINES – PUBLICITE ET MISE EN CONCURRENCE

Il est ici exposé que la présente vente a été préalablement autorisée par, savoir :

- une décision d'inutilité de la direction générale des douanes et droits indirects, en date du 26 mai 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes ;

- d'un arrêté en date du 27 mars 2018 du Préfet de la Région Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault prononçant le déclassement du domaine public du bien objet des présentes et la remise à France-Domaine pour aliénation dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Cette cession est réalisée, après mise en concurrence en application des dispositions des articles R 3211-2 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) selon les modalités précisées dans le cahier des charges dénommé « *Avis d'appel à candidatures* » ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** déclare en outre que le dossier d'appel d'offres a été mis en ligne sur le site internet des cessions du ministère des Finances le +++ jusqu'à ce jour.

Par ailleurs, l'avis de cession a été inséré dans le journal d'annonces légales dénommé "+++++" les semaines +++ de l'année +++, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

L'acquéreur a fait une proposition répondant aux conditions exigées par ledit cahier des charges qui a été retenue ainsi déclaré par le **VENDEUR** et tel qu'il résulte d'une copie du courrier adressé à ++, acquéreur aux présentes en date à MONTPELLIER du +++++ demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne l'Etat Français.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, 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.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.

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

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit. Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre «Origine de Propriété».

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MONTPELLIER (HÉRAULT) (34000) 13 Rue Rigaud,
Un immeuble à usage de bureaux.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HW	465	13 RUE RIGAUD	00 ha 02 a 30 ca

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Et tel que ledit bien figure en teinte jaune sur l'extrait de plan cadastral demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Et figurant au patrimoine de l'Etat sous le numéro chorus suivant : LANG / 142687/161021.

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties. Toutefois, les encombrants qui peuvent se trouver dans l'immeuble y resteront et seront enlevés aux frais et charges de l'**ACQUEREUR**.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault le 15 février 1960, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 1er mars 1960, volume 2497, numéro 48.

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, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de + + + + .

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant, savoir :

- à concurrence de +++ dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, par chèque ou virement bancaire effectué à la Direction Régionale des Finances Publiques d'Occitanie et du Département de Haute-Garonne au moyen de la garantie déposée par l'acquéreur en la comptabilité de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Occitanie et du Département de Haute-Garonne, le tout en conformité avec le cahier des charges susmentionné.
- à concurrence de ++++ ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICATION

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

CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE AU PRIX

Afin de faciliter la lecture de la présente clause les Parties conviennent de définir les termes « **Mutation** », « **Etat Physique initial de l'Immeuble** », « **Etat Juridique initial de l'Immeuble** » et « **Frais Financiers** » de la manière suivante :

« **Mutation** » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;

« **Etat Physique initial de l'immeuble** » signifie l'immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation ou de restructuration ;

« **Etat Juridique initial de l'immeuble** » signifie l'immeuble à l'usage actuel de bureaux n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet d'un permis de construire ayant pour objet des travaux portant sur plus de 50% de la Surface Utile de l'Immeuble, ou d'une déclaration préalable entraînant le changement de destination de l'Immeuble ;

« **Frais Financiers** » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

LES PARTIES CONVIENNENT DES MÉCANISMES DE COMPLÉMENT DE PRIX SUIVANTS :

COMPLÉMENT DE PRIX ÉVENTUEL EN CAS DE MUTATION.

En cas de mutation du Bien dans les deux années des présentes, pour le tout ou partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention, l'Acquéreur versera à l'Etat un complément de prix.

Ce complément correspond à 50% de la plus-value réalisée par l'Acquéreur.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la valeur de la Mutation et la valeur d'acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la valeur de la mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m² utiles objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de Cession dans les deux ans des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminée en fonction de la valorisation de l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

L'Acquéreur devra communiquer à l'Etat dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;
- la justification des frais financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'Acquéreur.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente. De même l'application de la présente clause ne pourra jamais, être la cause d'une diminution du prix des présentes.

Le notaire soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière à procéder à la publication de la clause.

Pour les besoins de la publicité foncière la contribution de sécurité immobilière est estimée à la somme de 15,00 euros.

DECLARATION FISCALES

IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Acquisition suivant acte reçu par Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault le 15 février 1960, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 1er mars 1960, volume 2497, numéro 48 pour une valeur de 95.000,00 Francs.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières des particuliers en raison de la qualité du **VENDEUR**.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte.

IMPÔT SUR LA MUTATION

L'**ACQUEREUR** déclare ++++++++

Le **VENDEUR** déclare en tant que de besoin que ledit bien est achevé depuis plus de cinq ans et que dans le cadre de cette opération, il n'agit pas en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif ++++++++

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit +++++ .

DROITS

+++

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	+++	0,10%	+++

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPÉE

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION POUR L'ACQUÉREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

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 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 +++ et certifié à la date du +++ ne révèle aucune inscription ni prénotation. - **EN ATTENTE EHF ACTUALISE** -

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.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

En effet, il résulte du titre de propriété du vendeur ce qui suit littéralement retranscrit, savoir :

« Dans l'acte de vente par les époux SEGUY-LABOUTIERE à M. BARADAT passé devant Me DIJON, le 19 décembre 1956 ont été insérées les clauses spéciales ci-après littéralement reproduites :

1ment : Monsieur SEGUY s'engage à faire murer à ces frais d'ici le premier mai mil neuf cent cinquante-sept :

1°/ la porte de communication qui existe actuellement entre le jardin de l'immeuble présentement vendu et la cour de l'entrepôt restant la propriété des vendeurs. Cette porte est figurée sur le plan ci-annexé par le signe X.

2°/ et la porte qui fait actuellement communiquer la cave de l'immeuble vendu avec la cour du plus grand corps restant la propriété des vendeurs. Cette porte est figurée sur le plan ci-joint, par le signe XX.

2ment : Monsieur SEGUY s'engage également à faire clôturer, à ses frais, d'ici le premier mai mil neuf cent cinquante-sept, la partie du jardin comprise dans la précédente vente. Cette clôture sera établie sur la ligne séparative au moyen d'un mur en cairons d'une hauteur de un mètre quatre-vingt centimètres. Ce mur sera mitoyen en sol et construction.

3ment : le mur de l'immeuble présentement vendu, côté nord, ne sera pas mitoyen, mais les vendeurs et leurs successeurs, pourront, à titre de servitude, y adosser toutes constructions de quelque nature, qu'elles soient, à la condition de ne pas nuire à la solidité de l'immeuble présentement venu. L'acquéreur renonce dès maintenant, tant en son nom personnel qu'au nom de ses successeurs, à réclamer aux vendeurs ou à leurs successeurs, une indemnité quelconque, de mitoyenneté à ce sujet.

Les parties font observer que diverses constructions à usage d'entrepôt, douche et water-closet sont actuellement adossés à ce mur.

4ment : les vendeurs s'obligent à faire établir à leurs frais, d'ici le premier mai mil neuf cent cinquante-sept, un mur en briques d'environ un mètre quatre-vingt centimètres de hauteur, pour clôturer la terrasse qui existe à l'étage, côté nord, en prolongement du mur dont il est question sous le chiffre troisièmement qui précède.

Ce mur de clôture ne sera pas mitoyen mais les vendeurs et leurs successeurs pourront y adosser à titre de servitude.

5ment : L'immeuble restant la propriété des vendeurs bénéficiera sur celui présentement vendu d'une servitude d'implantation dans le mur côté nord d'un fer à T, supportant un portail.

6ment : il est créé, au profit de l'immeuble vendu sur celui restant la propriété des vendeurs :

1°/ Une servitude de passage de diverses canalisations, le long du mur côté sud :

a) canalisation servant à l'évacuation des eaux de pluie ; cette canalisation devra être prolongée et raccordée à celle d'évacuation à l'égout existant dans la cour du plus grand corps, aux frais de Monsieur SEGUY, dans le délai de six mois de ce jour.

b) canalisation servant à l'évacuation de la fumée de la chaudière du chauffage central.

c) canalisation d'eau du chauffage central.

Toutefois, en vue de la suppression de ces deux dernières servitudes les vendeurs pourront, à leurs frais et d'accord avec l'acquéreur, modifier le parcours des canalisations b et c.

2°/ Une servitude d'éclairage et d'aération de l'escalier de la cave et de l'escalier d'accès à l'étage, au moyen de deux fenêtres dans le mur côté sud de l'immeuble présentement vendu. – Observation étant ici faite que la fenêtre servant à

l'éclairage et à l'aération de l'escalier de la cave est munie de barreaux qui devront être maintenus.

3°/ Et une servitude de tour d'échelle pour permettre les réparations aux murs de l'immeuble vendu.

7ment : Il est créé, sur l'immeuble présentement vendu, au profit de celui restant la propriété des vendeurs :

1°/ Une servitude d'écoulement des eaux utilisées dans le lavoir qui existe dans la cour restant appartenir aux vendeurs. Cet écoulement s'effectuant par une canalisation de raccordement à l'égout qui traverse la cave de l'immeuble vendu.

Les frais de réparation éventuelle de cette canalisation seront supportés à concurrence de moitié par les vendeurs et l'acquéreur.

2°/ Et une servitude de passage des canalisations de gaz qui aboutissent à un compteur se trouvant au-dessus du lavoir. Les réparations éventuelles de cette canalisation seront supportées par les vendeurs.

8ment : La partie du mur séparant l'immeuble vendu de la cour de l'entrepôt restant aux vendeurs sera mitoyenne en sol et constructions ; cette partie de mur est figurée sur le plan ci-annexé, par les signes « ».

9ment : Il est créé, sur l'immeuble vendu, au profit du plus grand corps restant la propriété des vendeurs, toutes servitudes de vue, pouvant résulter de la division de l'entier immeuble. Ces servitudes de vue bénéficieront également à la construction que les vendeurs envisagent de faire édifier dans la cour de l'entrepôt contigu à l'immeuble présentement vendu et à celle que les vendeurs ont l'intention de faire édifier dans la partie de l'immeuble également contiguë, à usage actuel de torréfaction.

Toutefois, aucune construction avec vue ne pourra être édifiée dans la partie de la cour de l'entrepôt comprise au plan ci-annexé, entre les signes « ____ ».

Les parties déclarent que l'immeuble restant la propriété des vendeurs sis à MONTPELLIER rue Rigaud n°13 et rue Bourrelly, sans numéro et cadastré section H n°n 232 p, 239 p et 242p. »

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

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

IMPÔTS 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.

L'**ETAT** ne payant pas de taxe foncière, aucun prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année n'est effectué.

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

A compter du jour du transfert de propriété, l'**ACQUEREUR** assurera les lieux en tant que propriétaire.

CONTRAT D’AFFICHAGE - ABSENCE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note de renseignements d'urbanisme

Est demeurée ci-jointe et annexée la pièce suivante dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui a été faite que les explications données, savoir : une note de renseignement d'urbanisme concernant la parcelle cadastrée section HW numéro 465, objet des présentes, délivrée le 4 janvier 2022

Il résulte de cette note de renseignements d'urbanisme notamment ce qui suit:

«

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montpellier approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02/03/2006 et l'ensemble de ses évolutions ultérieures.

La parcelle est située en zone 1U1-1 : Secteur faubourgs localisés à forte identité architecturale dans la première couronne autour du centre historique

DROIT DE PRÉEMPTION :

Commune de Montpellier Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)

La parcelle est concernée par un Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) au bénéfice de la commune de Montpellier

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES :

Type de servitude	Nom	Observations
AVAP	Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) Gambetta Clémenceau Figuerolles	La parcelle est concernée par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) Gambetta Clémenceau Figuerolles
PT1	zone de protection des centres radioélectriques	La parcelle est concernée par une zone de protection des centres radioélectriques contre

	contre les perturbations électromagnétiques - Centre Radioélectrique Caserne Guillaut	les perturbations électromagnétiques - Centre Radioélectrique Caserne Guillaut (PT1).
PT1	zone de protection des centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - Centre Radioélectrique Préfecture	La parcelle est concernée par une zone de protection des centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - Centre Radioélectrique Préfecture (PT1).

AUTRES DISPOSITIONS

Nom	Observations
périmètre d'intervention MGC	La parcelle est située dans le périmètre d'intervention du service Mission Grand Cœur de la Ville de Montpellier
secteur affecté par le bruit des infrastructures de transport terrestres PEB	La parcelle est concernée par un secteur affecté par le bruit des infrastructures de transport terrestres PEB.
secteur d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement social aidé par l'Etat (article 2)	La parcelle est concernée par un secteur d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement social aidé par l'Etat (article 2).
zone avec règles de stationnement autour des stations de tramway (500m)	La parcelle est concernée par une zone avec règles de stationnement autour des stations de tramway (500m).

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Type	Nom	Commentaires
Taxe d'Aménagement (EPCI)	secteur de droit commun (5%)	Délibération du 07/11/2014

PARTICIPATIONS : Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager une non-opposition à une déclaration préalable ou par un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12 du Code l'Urbanisme :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**
- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8 du code de l'urbanisme).**

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

✓ Risques d'inondations et d'incendies de forêts : Article L125-5 du code de l'environnement : Risques naturels ou technologiques, information des acquéreurs ou locataires. AP du 01.02.2006: certaines parties du territoire communal sont concernées par : *Un plan de prévention des risques (PPR) inondation approuvé le 13.01.2004. *Un PPR incendie de forêt approuvé le 30.01.2008 . Le dossier communal d'information est consultable en Mairie. L'état des risques doit être établi par le vendeur ou le bailleur sans intervention de l'administration.

✓ Terrain situé hors périmètre de R.H.I : Ce terrain n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre.

✓ Lutte contre le Saturnisme: Par arrêté préfectoral n°2002-01-2486 le département de l'Hérault a été classé en zone d'exposition au plomb (immeubles édifiés avant le 01/01/1948). Un diagnostic et un état des risques devront être joints aux actes.

✓ Lutte contre les Xylophages: Lutte contre les termites et autres xylophages (Loi 99-471). Par arrêté préfectoral N°2001-01-2423 le département de l'Hérault a été classé comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Le propriétaire vendeur doit faire établir un diagnostic par une entreprise qualifiée.

✓ Sismicité : Le territoire communal est classé en zone 2 de sismicité dite à risques faibles pour tous renseignements (cartographies-informations) consultez le site "<https://www.georisques.gouv.fr/risques/seismes>"

✓ Tout projet est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions fixées à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, et notamment dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté, et en application de la délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 12/11/2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, et la délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 19/07/2018 relative au débat sur les orientations du PADD du PLUi

✓ Tout projet est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer au titre de la Déclaration d'Utilité Publique du 28/08/2013, prorogée pour 5 ans en date du 13/06/2018, pour la réalisation de la 5e ligne de tramway de Montpellier

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

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

POUR INFORMATION : DÉLIBÉRATIONS APPLICABLES À LA COMMUNE

Délibération du Conseil Municipal ayant instauré le permis de démolir sur le territoire communal au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Délibération du Conseil Municipal ayant instauré la déclaration préalable à tout projet de clôture au titre de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. »

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

L'immeuble est compris dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application des dispositions de l'article L 642-1 du Code du patrimoine.

Il est ici précisé, qu'en conséquence, tous travaux ayant pour objet de transformer ou modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de cette aire est soumis à autorisation préalable de l'autorité compétente qui transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations sus visées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le VENDEUR déclare, savoir :

- que le bien était initialement une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et cave, avec petit jardin sur le derrière, ainsi qu'il résulte de son titre de propriété.

- que par arrêté préfectoral en date du 8 décembre 1959, Monsieur le Préfet de l'Hérault a autorisé à transformer le bien objet des présentes à usage de bureaux, ainsi qu'il résulte également de son titre de propriété.

DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT DE PRIORITÉ

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de priorité, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L240-1 et suivants du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de priorité le 15 octobre 2018.

Par lettre en date du 12 décembre 2018, le bénéficiaire du droit de priorité 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 À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

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

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	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	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante (1 ^{er} Janvier 2011)	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de	Immeuble bâti ou non	6 mois

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur Michael FUENTES, expert auprès du cabinet d'expertise IDF – Immo Diag France – 20 rue de la Fontaine de Lattes (34000) MONTPELLIER, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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

Néanmoins, à titre purement informatif, le VENDEUR a fait établir un constat de risque d'exposition au plomb effectué par Monsieur Michael FUENTES expert IDF- Immo Diag France- 20 Rue de la Fontane de Lattes- 3000 MONTPELLIER, le 22 novembre 2021 ci-annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

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

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

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

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

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

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

Les conclusions du constat susvisé sont les suivantes :

« (...) Classement des unités de diagnostic :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	238	105	111	0	22	0
%	100	44%	47%	0%	9%	0%

(...)

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. (...).

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification) : rez-de-chaussée – Jardin (Absence de clef), 1^{er} étage – Terrasse (impossibilité d'entrer). »

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par Monsieur Michael FUENTES, expert susnommé, le 19 novembre 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« 1.1 Liste A : Dans le cadre de la mission décrite à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste A ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Faux plafonds (1^{er} étage – dégagement 3 ; 1^{er} étage – Chambre 2 ; 1^{er} étage – Chambre 3 ; 1^{er} étage – Cuisine)

Faux plafonds (Rez-de-chaussée – Entrée ; Rez-de-chaussée – Bureau 1 ; Rez-de-chaussée – w.c. 1 ; 1^{er} étage – Chambre 1 ; 1^{er} étage – dressing ; 1^{er} étage – Salle d'eau /w.c.).

1.1 Liste B : Dans le cadre de la mission décrite à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement personnel :

Conduits (Sous-Sol - Cave) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Conduits (1^{er} étage – Dégagement 3) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

- des matériaux et produits de la liste B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Dalles de sol (1^{er} étage – Salle d'eau / w.c.)

Dalles de sol marbrée (Rez-de-chaussée – Bureau 1 ; Rez-de-chaussée – Dégagement 2 ; Rez-de-chaussée – w.c. 1).

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composant ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du Local	Raison
Rez-de-chaussée – Jardin	Toutes	Absence de clef
1^{er} étage – terrasse	Toutes	Impossibilité d'entrer
Maison	Toiture	Moyen d'accès insuffisant

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations complémentaires doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du(des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et s'il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur. »

Termites

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par Monsieur Michael FUENTES, expert susnommé, le 19 novembre 2021 ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **« Absence d'indices d'infestation de termites.**

. Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Rez-de-chaussée – Jardin (Absence de clef).
1^{er} étage – Terrasse (impossibilité d'entrer).

. Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pu être examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Rez-de-chaussée – Jardin	Toutes	Absence de clef
1^{er} étage – terrasse	Toutes	Impossibilité d'entrer

. »

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 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.

Les parties déclarent que le **BIEN** n'est pas à usage d'habitation et que de surcroît, il ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le bien n'étant pas à usage d'habitation, ledit diagnostic n'est pas obligatoire. Néanmoins, à titre purement informatif, le VENDEUR a fait établir un état de l'installation intérieure d'électricité par Monsieur Michael FUENTES, expert susnommé, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 19 mars 2019, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants : Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs. »

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 descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi par Monsieur Michael FUENTES, expert susnommé, le 19 mars 2019, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « **DPE vierge – consommations non exploitables.** »

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

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

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

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

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.
- Que le raccordement n'a pas été contrôlé mais qu'il ne présente pas d'anomalie à sa connaissance;
- 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.

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).

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 22 novembre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre de deux plans de prévention des risques naturels prévisibles approuvés pour les risques inondation et feux de forêts.

De la cartographie fournie par l'expert, il en résulte que le bien objet des présentes est situé en zone blanche desdits plans de préventions des risques naturels prévisibles inondation et feux de forêts.

Plan de prévention des risques miniers et technologiques - absence

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone deux (2) « faible ».

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

Un Plan de pollution des sols a été approuvé le 9 août 2018 sur la commune de MONTPELLIER

Il résulte de l'état des risques que le bien n'est pas concerné.

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.

Plan d'exposition au bruit

Non exposé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie d'un extrait de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est comprise dans le rapport « Géorisques » annexé aux présentes ainsi qu'il est dit ci-dessous.

**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 soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

La base de données suivante a été consultée :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de cette consultation est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis, de, savoir :

Monsieur Ernest Marie Joseph Adrien BARADAT, retraité et Madame Rolande ESTEVE, son épouse, demeurant à MORLAAS (Pyrénées Atlantique), 9 rue Marcadet,

Nés, savoir :

Monsieur à MORLAAS, le 7 novembre 1894

Madame à PERPIGNAN, le 8 mars 1903

Mariés sans contrat de mariage préalable à CASABLANCA (Maroc), le 26 mai 1930.

Suivant acte reçu par Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault le 15 février 1960.

Moyennant le prix de 95.000,00 Francs, payé comptant après les formalités de publicité foncière, depuis intégralement réglé ainsi déclaré.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 1er mars 1960, volume 2497, numéro 48.

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 qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties déclarent vouloir renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, lequel dispose :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les parties, pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrit le présent contrat, et renoncent aux droits découlant dudit article, notamment à une éventuelle renégociation du prix.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété 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 :++++.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à la Préfecture du département concerné.

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 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.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION 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 Électronique 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 délégataire, pour être transcrites 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'IDENTITÉ

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 LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.