

réf : A 2022 00111 / CP

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX

Le ---

Maître Cilia PECHOUX notaire soussignée, associée de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "Cilia PECHOUX, notaire", titulaire d'un office notarial dont le siège est à PRIVAS (07000), 15 avenue Clément Faugier

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

Monsieur Damien Paul Roger LEYNAUD, gendarme, demeurant à BAINS (43370), 107 impasse du Chouchirou.

Né à AUBENAS (07200), le 18 juillet 1987.

Célibataire.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommé "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

La **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PRIVAS CENTRE ARDÈCHE**, groupement de collectivités territoriales, personne morale de droit public située dans le département de l'Ardèche, ayant son siège social est à PRIVAS CEDEX (07003), 1 rue Serre du Serret BP 337.

Identifiée sous le numéro SIREN 200 071 413.

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur Damien LEYNAUD est présent.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PRIVAS CENTRE ARDÈCHE, est représentée par Monsieur François ARSAC, ici présent, agissant :
 - en qualité de Président de la Communauté d'Agglomération,
 - et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Bureau communautaire suivant délibération en date du ***, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales, mais requérant expressément le notaire soussignée de régulariser les présentes sans attendre la fin du délai du recours devant le tribunal Administratif.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS**Sur le territoire de la Commune de GOURDON (Ardèche)**

Une parcelle de terrain située à GOURDON (07000), , La Planche.
Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	C	0362	LAPLANCHE	54 ca
Contenance totale				54 ca

Division cadastrale - Document d'arpentage - Cet immeuble est détaché d'un immeuble de plus grande importance cadastré section C, numéro 146, lieudit La Planche, pour une contenance de 04a05ca, le surplus après division restant la propriété du vendeur, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 1er juillet 2021, par Monsieur Christophe FAURE, géomètre-expert à PRIVAS, et vérifié par les services du cadastre le 27 septembre 2021, qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière relative au présent acte, et duquel il résulte que la parcelle d'origine a été divisée en DEUX (2) nouvelles parcelles ci-dessous désignées:

Parcelle mère					Parcelles filles				
Réfrence		Contenance			Réfrence		Contenance		
section	numéro	ha	a	ca	section	numéro	ha	a	ca
C	146	00	04	05	C	362	00	00	54
					C	363	00	03	51

L'immeuble figure sous teinte JAUNE, en un plan demeuré ci-annexé.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Bornage - L'immeuble objet des présentes a fait l'objet :

- **D'un plan de bornage** en date du 1^{er} juillet 2021 établi par la SCP REMY ET FAURE, sise à PRIVAS (07000), 12 cours de l'Esplanade ;
- **D'un procès-verbal de bornage** en date du 1^{er} juillet 2021 établi par la SCP REMY ET FAURE, sise à PRIVAS (07000), 12 cours de l'Esplanade.

Copie desdits documents est demeurée ci-annexée.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et

dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Le rédacteur des présentes a établi la désignation qui précède, tant d'après le ou les titres de propriété que d'après les déclarations faites par les parties au présent acte.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Donation entre vifs suivant acte reçu par Maître Pierre AUBERT, notaire à AUBENAS, le 23 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de PRIVAS, le 11 janvier 2018 volume 2018P numéro 184.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT EUROS (100,00 €)**.

Le vendeur, conformément aux dispositions des articles R.1212-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et L.2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'acquéreur de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces

justificatives définies à l'annexe 1 du même code, savoir :

- 1.- la délibération autorisant l'acquisition,
- 2.- une copie authentique du présent acte,
- 3.- le certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires, délivré sur la publication du présent acte, ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au notaire soussigné.

L'acquéreur s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement, ainsi effectué, libérera entièrement l'acquéreur.

Le notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix d'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des parties.

DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de cession et acquitté à cette même occasion.

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de LE PUY EN VELAY (43011), 1 rue Alphonse Terrasson, BP10316 ;

Et que l'immeuble vendu lui a été donné, avec d'autres biens de plus grande contenance, par Monsieur Maurice LEYNAUD, demeurant à UCEL (Ardèche), chemin de l'hermitage, suivant acte du 23 décembre 2017, ci-dessus analysé, pour une valeur de SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (66.000,00 €).

Toutefois, la présente mutation sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-6° du Code général des impôts, le prix de cession, apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'ensemble ou de la partie d'immeuble vendue étant inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par vendeur, soit, conformément aux dispositions du Bulletin officiel des finances publiques-impôts numéro BOI-RFPI-PVI-10-40-70-

20140414, TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) pour un couple.

En conséquence, **aucune déclaration de plus-value ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**. En effet, bien que l'immeuble en faisant l'objet soit situé sur le territoire d'une commune ayant institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible, **il s'agit d'un terrain non constructible** ainsi qu'il apparaît sur le document délivré par la mairie et demeuré ci-annexé.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts**.

En effet, l'immeuble n'est pas constructible ainsi que le constate le certificat d'urbanisme délivré au titre de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme demeuré ci-annexé.

Conformément au 2° du I de l'article 331 K ter de l'annexe 3 au Code général des impôts, aucune déclaration fiscale ne sera déposée et **aucune taxe n'est due**.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble ne doit pas être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ;

En conséquence, **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée** en vertu des dispositions de l'article 261 5 1° du Code général des impôts.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de CENT EUROS (100,00 €).

Exonération de droits de mutation - En application de l'article 1042 I du Code général des impôts, la présente mutation est exonérée de toute perception au profit du Trésor en raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité locale).

Contribution de sécurité immobilière (art. 879 du Code général des impôts) - Exonération en raison de la qualité de l'acquéreur.

Projet de liquidation des droits - Néant

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

DEUXIEME PARTIE

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur déclare être informé ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

En effet, aux termes de la réponse ministérielle "Valleix" n°65241 (JOAN 15 octobre 2001, p. 5967), l'acquisition d'un terrain non bâti n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 susvisé, et par ailleurs, le terrain vendu n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme relatif à la commercialisation d'un lot dépendant d'un lotissement autorisé en vertu d'un permis d'aménager.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

CERTIFICAT D'URBANISME

Du certificat d'urbanisme délivré le 21 avril 2022, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, et demeuré ci-annexé, il résulte notamment ce qui suit :

« Dossier n° CUa 007 098 22 C0002
date de dépôt : 05 avril 2022
demandeur : Maître PECHOUX Cilia, notaire
pour : Demande d'informations
adresse terrain : à Gourdon (07000)

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 07000 Gourdon (cadastré OC146), présentée le 05 avril 2022 par Maître PECHOUX Cilia, notaire demeurant 15 AV Clément Faugier, Privas (07000), et enregistrée par la mairie de Gourdon sous le numéro CUa 007 098 22 C0002 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme et par la loi Montagne.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. I-.122-5 , art. L.111.6 à L.III-IO , art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30.

A titre informatif, le terrain est situé dans le parc naturel régional des Monts d'Ardèche, en zone AOP « châtaigne d'Ardèche » et « fin gras du Mézenc », en zone naturelle ZNIEFF2 « Bassins versants de la Volane, de la Dorne et de la Bezorgues » et répertorié au titre des espaces perméables relais.

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Néant
TA Départementale	Taux = 1,60%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2⁰ c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant »

DROITS DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, **l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption n'a pas été institué**, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme sus-énoncé.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R., notification a été faite sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception électronique sont demeurés ci-annexés

La S.A.F.E.R. n'ayant pas notifié sa décision d'acquérir dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, elle a implicitement renoncé à exercer son droit de préemption.

En application de l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la présente mutation sera notifiée à la S.A.F.E.R. dans les dix jours.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- **Non couverte** par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- **Non couverte** par un plan de prévention des risques miniers.
- **Non couverte** par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 3 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de l'Ardèche, le 10 avril 2017 sous le numéro ARR-07-2017-04-10-008.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, le 03 juin 2022, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 2 - Faible Commune à potentiel radon de niveau 3

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.125-5, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Absence de secteur d'information sur les sols - ***Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols***, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions susvisé.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - ***L'immeuble n'est pas situé dans un secteur***

de cavités souterraines tel que mentionné sur la fiche GEORISQUES ci-annexée.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble ***n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles*** dans le département de Ardèche, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement, et qu'à sa connaissance, aucune cartographie de cet aléa n'existe actuellement.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ***ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit*** d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Etant ici précisé que le descriptif Géorisques est délivré à titre informatif, et qu'il n'a pas de valeur juridique.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur déclare: Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subrogera l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires

pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du ---, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.

- Enfin, l'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare qu'à l'exception de ce qui est dit ci-dessous, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

Suivant acte de donation entres vifs reçu par Maître Pierre AUBERT, notaire à AUBENAS, le 23 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de PRIVAS, le 11 janvier 2018 volume 2018P numéro 184, il a été mentionné les servitudes suivantes ci-après littéralement retranscrites :

« RAPPEL DE SERVITUDE

L'IMMEUBLE donné sis à GOURDON (Ardèche) Laplanche ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

A l'exception de celles ci-après relatées :

- *Suivant acte reçu par Maître Pierre AUBERT, notaire à AUBENAS (Ardèche), soussigné, le 04 octobre 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PRIVAS (Ardèche), le 19 novembre 2003, volume 2003 P, numéro 8422 suivi d'une attestation rectificative, publiée le 04 mars 2004, volume 2004 P, numéro 1704.*

Il a été créé les deux servitudes ci-après littéralement rapportées :

- *Afin de donner accès à la parcelle cadastrée commune de GOURDON, section C numéro 352, attribuée à Monsieur Maurice LEYNAUD, il est stipulé ce qui suit :*

La parcelle cadastrée section C numéro 352, attribuée à Monsieur Maurice LEYNAJD, bénéficiera d'un droit de passage sur la parcelle cadastrée section C numéro 354, attribuée à Madame Josiane BERTRAND.

Ce droit de passage pur et simple, ainsi concédé à titre réel et perpétuel, s'exercera sur toute la superficie de la parcelle cadastrée section C numéro 354, qui est en fait un couloir, afin de donner accès, depuis la rue à la parcelle numéro 352.

Ce passage ne devra jamais être obstrué de quelque manière que ce soit afin qu'un libre accès à la parcelle desservie soit toujours possible.

EN SORTE QUE :

*La parcelle cadastrée section C numéro 354 constitue le fonds servant.

*La parcelle cadastrée section C numéro 352 constitue le fonds dominant.

- Afin de donner accès au poulailler sis sur la parcelle cadastrée commune de GOURDON, section C numéro 147, attribué à Monsieur Maurice LEYNAUD, il est stipulé ce qui suit :

La parcelle cadastrée section C numéro 147, attribuée à Monsieur Maurice LEYNAUD, bénéficiera d'un droit de passage sur la parcelle cadastrée section C numéro 148, attribuée à Madame Josiane BERTRAND.

Ce droit de passage pur et simple, ainsi concédé à titre réel et perpétuel, s'exercera à l'endroit le moins dommageable de la parcelle cadastrée section C numéro 148, afin de donner accès, depuis la rue à la porte du poulailler qui située au sud, et s'ouvre donc sur la parcelle numéro 148.

Ce passage ne devra jamais être obstrué de quelque manière que ce soit afin qu'un libre accès à la parcelle desservie soit toujours possible.

EN SORTE QUE :

*La parcelle cadastrée section C numéro 148 constitue le fonds servant.

*La parcelle cadastrée section C numéro 147 constitue le fonds dominant.

1ent.- Aux termes d'un acte reçu par Maître SABATIER, notaire à PRIVAS le 02 mars 1994, publié au bureau des hypothèques de PRIVAS (Ardèche), le 19 avril 1994, volume 1994P, numéro 2367, il a été créée la servitude ci-après littéralement rapportée :

"A titre de servitude réelle et perpétuelle, les consorts CARLES autorisent expressément sur la parcelle C 149 qui vient de leur être cédée, le passage de tuyaux d'assainissement publics à 1m50 de profondeur et 1m50 de la limite Nord du terrain.

Ces tuyaux d'eaux usées serviront à l'assainissement public de la commune, et profiteront au domaine public de la commune.

Fonds servant : C 149.

Fonds dominant : Domaine public de la commune de GOURDON. "

2ent.- Aux termes de l'acte de partage relaté au paragraphe "Origine de propriété", reçu par Maître Bertrand SABATIER, notaire à PRIVAS le 24 juin 1996, publié à la conservation des hypothèques de PRIVAS (Ardèche), le 11 juillet 1996, volume 1996P, numéro 4236, il a été créées les servitudes ci-après littéralement rapportées :

I

Les copartageants déclarent qu'il existe une source sur la parcelle cadastrée section C n°136 attribuée à Monsieur René CARLES.

Ce dernier autorise Madame LEYNAUD et ses descendants à utiliser cette source tant que cette dernière et ses descendants seront propriétaires de l'immeuble cadastré section C n°141, pour les besoins de l'alimentation en eau potable de ladite maison.

Toutefois pour le cas où ladite maison (C 141) ne serait plus propriété de Madame Veuve LEYNAUD ou de ses descendants, ladite servitude et autorisation deviendrait caduque de plein droit.

*Fonds servant : C 136.
Fonds dominant : C 141.*

II

D'autre part, à titre de servitude réelle et perpétuelle, Monsieur René CARLES concède sur la parcelle C 149 lui appartenant un droit de passage pour piétons et véhicules au profit des parcelles C 146-148 attribuées à Mme Veuve LEYNAUD.

*Fonds servant : C 149
Fonds dominant : C 146-148*

Les deux servitudes ci-dessus s'exerceront sur le chemin existant actuellement, tout d'abord "à cheval" sur les parcelles C 146-148, puis dans son prolongement sur la parcelle C 149, le tout sur 4 mètres de large environ.

Le donataire déclare être parfaitement au courant de ces servitudes et vouloir en faire son affaire personnelle de manière à ce que le donateur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. »

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur Damien LEYNAUD, vendeur aux présentes, au moyen de la donation entre vifs qui lui en a été faite, par Monsieur Maurice Christian LEYNAUD, époux de Madame Evelyne BERTON, né à AUBENAS, le 11 août 1950, et qu'il a accepté, suivant acte reçu par Maître Pierre AUBERT, notaire à AUBENAS, le 23 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de PRIVAS, le 11 janvier 2018 volume 2018P numéro 184.

Aux termes de ladite donation, il a été spécialement stipulé la mention suivante ci-après littéralement relatée :

« DROIT DE RETOUR

Le DONATEUR réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par lui donnés, pour le cas où le DONATAIRE viendrait à décéder avant lui sans enfants ou descendants (légitimes, naturels ou adoptifs) et pour le cas où les enfants ou descendants du DONATAIRE viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le DONATEUR.

Cette réserve ne mettra pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le DONATAIRE a pu ou pourra faire en faveur de son conjoint.

Malgré cette réserve du droit de retour, LE DONATAIRE pourra librement et sans le concours du DONATEUR, aliéner à titre onéreux les biens présentement donnés, mais ce dernier exercera alors son droit de retour, s'il y a lieu, sur le prix de l'aliénation ou ce qui en sera la représentation. »

Antérieurement, les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à Monsieur Maurice LEYNAUD, susnommé, par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître Pierre AUBERT, notaire soussigné, le 04 octobre 2003 contenant :

1°/ DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par :

Madame Aimée Léonce CARLES veuve de Monsieur Roger LEYNAUD, sa mère, au profit de ses deux enfants, au nombre desquels se trouvait le donateur.

2°/ Et PARTAGE entre les DONATAIRES des biens ainsi donnés.

- RESERVES et CHARGES.-

Cette donation a été faite sous réserve par LE DONATEUR du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge du disposant. LA DONATRICE est décédée à AUBENAS (Ardèche), le 22 août 2016 et par suite de ce décès, les charges et réserves se sont éteintes.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PRIVAS (Ardèche) le 19 novembre 2003, volume 2003P, numéro 8422, suivi d'une attestation rectificative, publiée le 04 mars 2004, volume 2004P, numéro 1704

Plus antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers appartenaient en propre et en toute propriété à Madame Aimée CARLES veuve LEYNAUD pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand SABATIER, notaire à PRIVAS (Ardèche), le 24 juin 1996, contenant entre elle-même et ses frère et sœur,

- Madame Raymonde Marinette CARLES, célibataire, née à GOURDON le 13 août 1928,

- Monsieur René CARLES, époux de Madame Monique Louise

MOUNIER, né le 21 novembre 1933,

Le partage des biens indivis entre eux, provenant, savoir :

- pour la parcelle numéro 149 de l'acquisition qu'ils en avaient faite à titre d'échange avec la commune de GOURDON, suivant acte reçu par Me SABATIER notaire à PRIVAS, le 02 mars 1994, publié à la conservation des hypothèques de PRIVAS le 19 avril 1994, volume 1994P, numéro 2367.

- pour le surplus des immeubles, pour les avoir recueillis, avec d'autres, dans les successions de leurs père et mère, Monsieur Flavien Eloi CARLES et Madame Marie Rosa MONTCHAMP, décédés tous deux intestat à GOURDON, ('épouse le 16 décembre 1966 et le mari le 16 juin 1974, laissant leurs trois enfants pour seuls héritiers. Une attestation immobilière a été dressée par Me CHAIX notaire à PRIVAS (Ardèche), le 04 mai 1976, volume 3938 numéro 46.

Ce partage a eu lieu moyennant le paiement d'une soulte, au profit de Madame Raymonde CARLES, de 15.000 Francs par son frère Monsieur René CARLES et 15.000 Francs par sa sœur Madame Aimée CARLES.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de PRIVAS (Ardèche), le 11 juillet 1996, volume 1996P numéro 4236.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil

de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le vendeur déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée, vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr**, comme en atteste le document ci-après annexé, que le vendeur ne faisait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Le vendeur a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

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

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable

pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cilia.pechoux@notaires.fr

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT pages.

La partie normalisée comprenant SEPT pages.

Fait et passé à PRIVAS,

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

<p>Les parties approuvent :</p> <ul style="list-style-type: none">- Renvois : Néant- Mots rayés nuls : Néant- Chiffres rayés nuls : Néant- Lignes entières rayées nulles : Néant- Barres tirées dans les blancs : Néant	<p>Paraphes</p>
---	-----------------

PROJET