

DU 12 JUILLET 2012

VENTE

SARL MBA/PETIT

SARLAT-LA CANEDA

Droits : 7.443,00 EUR

Salaires : 150,00 EUR

TOTAL : 7.593,00 EUR

Le Conservateur,

Jean-Claude PARNIERE

Reçu : Sept mille cinq cent quatre-vingt-treize Euros

Philippe SIGNOL
Chef de contrôle

Du 12 juillet 2012

100243104

PM/GJ/

VENTE SARL MBA/PETIT

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE DOUZE JUILLET,
A MEYRALS (Dordogne), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Philippe MAGIS, Notaire soussigné, associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée « Philippe MAGIS et Jérôme COURTY, Notaires »,
titulaire d'un Office Notarial à MEYRALS (Dordogne),

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 qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts,
droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SARL MBA**, Société à responsabilité limitée au capital
de 300.000,00 €, dont le siège est à SAINT-CYPRIEN (24220), 39 Chemin de la
Planque de Fissou, identifiée au SIREN sous le numéro 389353145 et immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de BERGERAC.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé
en date à ORCHIES, du 23 novembre 1992.

ACQUEREUR

Monsieur Patrick **PETIT**, retraité, et Madame Chantal Eugénie Fernande
SERIN, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-CYPRIEN (24220), 39
chemin de la Planque de Fissou,

Nés savoir :

Monsieur **PETIT** à CAMBRAI (59400) le 14 novembre 1950,

Madame **SERIN** à LAON (02000) le 30 juin 1951,

Mariés à la mairie de ARMENTIERES (59280) le 3 juillet 2004 sous le régime
de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du
Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître LEFEBVRE, Notaire à
ORCHIES (59310), le 17 juin 2004.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Patrick **PETIT** savoir :
 Monsieur acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.
 Madame acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.

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 depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial.

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée **SARL MBA**
 Madame Chantal Eugénie Fernande **SERIN**, gérante de société,
 Demeurant à SAINT CYPRIEN (24220) 39 chemin de la Planque de Fissou,
 Epouse de Monsieur Patrick **PETIT**,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, aux termes d'une assemblée générale de ladite société en date du 10 juillet 2012 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite assemblée est demeurée ci jointe et annexée après mention. (**Annexe n°1**)

- Monsieur et Madame Patrick **PETIT** sont présents à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs 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 "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

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

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN

A SAINT-CYPRIEN (DORDOGNE) 24220 Le Bousquet,

UNE PIECE DE FONDS EN NATURE DE TERRE ET PRE

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
B	639	LE BOUSQUET	00 ha 11 a 92 ca	T.P
B	640	LE BOUSQUET	00 ha 12 a 96 ca	T.P
B	641	LE BOUSQUET	00 ha 14 a 49 ca	T.P
B	642	LE BOUSQUET	00 ha 16 a 93 ca	T.P
B	643	LE BOUSQUET	00 ha 17 a 65 ca	T.P
B	644	LE BOUSQUET	00 ha 17 a 37 ca	T.P
B	645	LE BOUSQUET	00 ha 16 a 05 ca	T.P
B	646	LE BOUSQUET	00 ha 64 a 66 ca	T.P

Total surface : 01 ha 72 a 03 ca

DIVISION CADASTRALE

La parcelle ci-dessus énoncée provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastrée section B numéro 638 pour une contenance de un hectare soixante-quinze ares soixante-quinze centiares (01ha 75a 75ca), désormais cadastrée savoir :

- section B numéro 639 pour une contenance de onze ares quatre-vingt-douze centiares (00ha 11a 92ca),
- section B numéro 640 pour une contenance de douze ares quatre-vingt-seize centiares (00ha 12a 96ca),
- section B numéro 641 pour une contenance de quatorze ares quarante-neuf centiares (00ha 14a 49ca),
- section B numéro 642 pour une contenance de seize ares quatre-vingt-treize centiares (00ha 16a 93ca),
- section B numéro 643 pour une contenance de dix-sept ares soixante-cinq centiares (00ha 17a 65ca),
- section B numéro 644 pour une contenance de dix-sept ares trente-sept centiares (00ha 17a 37ca),
- section B numéro 645 pour une contenance de seize ares cinq centiares (00ha 16a 05ca),
- section B numéro 646 pour une contenance de soixante-quatre ares soixante-six centiares (00ha 64a 66ca),

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Bruno ALBRAND géomètre expert à SARLAT LA CANEDA, le 19 septembre 2011 sous le numéro 864 G.

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.
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 ».

EFFET RELATIF

. B 639 et 646 pour partie :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe MAGIS Notaire à MEYRALS le 16 juillet 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SARLAT-LA-CANEDA le 24 juillet 2007, volume 2007P, numéro 3005.

. B 639 et 646 pour l'autre partie ; B 640.641.642.643.644 et 645 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe MAGIS Notaire à MEYRALS le 16 juillet 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SARLAT-LA-CANEDA le 24 juillet 2007, volume 2007P, no 3006.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe à la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts déclare néanmoins opter pour la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que déterminée par le rescrit fiscal numéro 2010/21 du 27 Avril 2010 et par l'article 268 dudit Code.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur marge fourni par le **VENDEUR** s'élève à **TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (3.783,00**

EUR), et permettra à l'**ACQUEREUR** de ne supporter les droits que sur la partie du prix hors cette taxe.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à **CENT QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENT DIX-SEPT EUROS (146.217,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de SARLAT-LA-CANEDA.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.

- Que l'immeuble est entré dans son patrimoine de la manière suivante :

. Une partie pour l'avoir acquise, après plus grande contenance, de Madame Nicole Nadine **LAJARRETIE** suivant acte reçu par Maître Philippe MAGIS, Notaire à MEYRALS (DORDOGNE) le 16 juillet 2007, moyennant le prix de 57.600,00 €.

. Et l'autre partie pour l'avoir acquise, avec d'autres et plus grande contenance, de Monsieur Jean Lucien **ROUGIER** suivant acte reçu par Maître Philippe MAGIS, Notaire à MEYRALS (DORDOGNE) le 16 juillet 2007, moyennant le prix de 142.500,00 €.

- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.

- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des impôts de : SARLAT LA CANEDA, 24200, 26 avenue de Selves, où elle est identifiée sous le numéro 389353145.

En conséquence, la présente opération n'est pas soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers défini par les articles 150.U et suivants du Code Général des Impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

TAXE SUR CESSION DE TERRAIN CONSTRUCTIBLE

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE – DISPENSE

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 13 Janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Seul le **VENDEUR** est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Il a effectué sa déclaration d'existence au centre des Impôts situé SARLAT LA CANEDA 24200, 26 avenue de Selves, avec pour numéro d'identification 389353145.

En sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

L'immeuble objet des présentes est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I 2 1° du Code général des impôts, et son acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et l'**ACQUEREUR** n'étant pas un assujetti au sens de l'article 256 A sus visé.

En conséquence, la présente vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie par l'article 268 du Code général des impôts, le **VENDEUR** ayant fourni au Notaire le montant de cette marge.

L'**ACQUEREUR** supportera les droits tels que définis par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Il est ici rappelé que le **VENDEUR** avait lui-même acquis le **BIEN** vendu en qualité de Marchand de Biens.

Le **VENDEUR** avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il avait déclaré audit acte :

- Qu'il s'engageait à revendre le **BIEN** au plus tard le 16 juillet 2012

- Qu'il a effectué sa déclaration d'existence au centre des Impôts de SARLAT LA CANEDA avec pour numéro d'identification 389353145.

Par suite, la vente intervient dans le délai imparti.

L'assiette taxable s'élève à la somme de **CENT QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENT DIX-SEPT EUROS (146.217,00 EUR)**

Détermination des droits

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	5.556,00
146.217,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1.755,00
146.217,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	132,00
5.556,00			
TOTAL			7.443,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES****CONDITIONS GENERALES****A/ A la charge du VENDEUR**

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions et les certificats de radiation dans les meilleurs délais.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le terrain, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de la surface du **BIEN** vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement aux biens.

- Ne pourra se voir opposer de clauses d'exonération de garantie des vices cachés par le **VENDEUR**, celui-ci étant un professionnel de l'immobilier. Cela dans la mesure où l'**ACQUEREUR** ne rentre pas dans cette même catégorie.

- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

The block contains handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, sweeping signature. To its right, there are two sets of initials: 'WP' and a signature that appears to be 'CA'.

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME**

En ce qui concerne les dispositions d'urbanisme les parties déclarent qu'il n'existe à ce jour, à leur connaissance, aucun empêchement aux présentes ni aucune disposition pouvant troubler la propriété ou la jouissance du bien dont s'agit.

Quatre certificats d'urbanismes pré-opérationnels relatifs à l'immeuble dont il s'agit sont demeurés annexés aux présentes après avoir été visés par la partie concernée qui reconnaît en avoir parfaite connaissance et dispense le notaire soussigné d'en relater les termes dans le corps du présent acte. **(Annexe n°2) (Annexe n°3) (Annexe n°4) (Annexe n°5)**

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**DIVISION D'IMMEUBLE AVEC DECLARATION PREALABLE**

La division d'immeuble aux présentes entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de SAINT CYPRIEN le 7 juin 2011 sous le numéro DP 024 396 11 M0025, un arrêté de non opposition a été délivré par cette Mairie le 29 juin 2011.

L'arrêté de non opposition est demeuré ci-joint et annexé après mention. **(Annexe n°6)**

BORNAGE**OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le lot de lotissement vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Monsieur Bruno ALBRAND, Géomètre-Expert à SARLAT LA CANEDA, le 19 septembre 2011, et le procès-verbal est demeuré ci-joint et annexé après mention. **(Annexe n°7)**

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION SAFER

Le **BIEN** est situé dans la zone de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dénommée « SOGAP ».

Toutefois, la présente mutation est exempte du droit de préemption de la « SAFER », le **BIEN** destiné à la construction dans les cinq ans de ce jour de bâtiments à usage d'habitation.

Déclaration préalable a été effectuée auprès de la « SAFER » par lettre recommandée en date du 11 juillet 2012 avec demande d'avis de réception, portant le numéro 1a 068 789 7803 8.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales :

Le Notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet.
 - 1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - 2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans si le permis est antérieur au 1er Janvier 2011 et de deux ans à partir de cette date, à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ces délais de deux ou trois ans selon la date du permis sont prorogables une fois un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Raccordement aux réseaux :

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction :

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Le Notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-7 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le Notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux :

Le Notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION

Le Notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 Novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 Décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 25 mai 2011 sous le numéro 110616.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le **VENDEUR** en date du 12 juillet 2012 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré joint et annexé après mention. **(Annexe n°8)**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité UNE (1) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'immeuble présentement vendu est libre de tout privilège ou hypothèque.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain vendu appartient au VENDEUR, savoir :

. B 639 et 646 pour partie :

Elle appartient à la société dénommée **SARL MBA**, venderesse aux présentes, pour l'avoir acquise, avec plus grande contenance, de :

Madame Nicole Nadine **ROUGIER**, assistante maternelle, épouse de Monsieur Georges **LAJARRETIE**, demeurant à AUCH (32000), 4 rue René Clair, Suivant acte reçu par Maître Philippe **MAGIS** Notaire à MEYRALS, le 16 juillet 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante-sept mille six cents euros (57.600,00 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SARLAT-LA-CANEDA, le 24 juillet 2007, volume 2007P, numéro 3005.

ORIGINE ANTERIEURE

Cet immeuble appartenait en propre à Madame **LAJARRETIE** Nicole Nadine, susnommée, au moyen de l'attribution qui lui en fut faite, avec d'autres,

Suivant acte reçu par Maître Jean Jacques **EYMERIT** Notaire à LE BUGUE, le 23 janvier 1995, contenant donation à titre de partage anticipé par :

Monsieur **ROUGIER** Jean Lucien propriétaire agriculteur et Madame **RUAUD** Simonne Yvette, propriétaire cultivatrice, son épouse, demeurant ensemble à SAINT CYPRIEN (Dordogne) lieudit « La Chapelle », à :

- Madame **ROUGIER** Nicole Nadine, épouse de Monsieur **LAJARRETIE** Georges, susnommée,

- Et Madame Sylvie Marilyn **ROUGIER**, sans profession, épouse de Monsieur Bernard **GUERLETY**, demeurant à SAINT-CYPRIEN (24220), Les Molles,

Des biens leur appartenant.

Ladite donation a eu lieu moyennant diverses charges et réserves viagères au profit des donateurs.

Et partage entre les donataires des biens donnés.

Ledit partage a eu lieu sans soulte ni retour.

Monsieur **ROUGIER** Jean Lucien est intervenu à l'acte du 16 juillet 2007 pour renoncer à tous droits résultant pour lui de cette donation, attendu que l'immeuble lui appartenait en propre à l'origine.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SARLAT LA CANEDA, le 20 février 1995 volume 1995 P, numéro 581.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Ce même immeuble appartenait en propre à Monsieur **ROUGIER** Jean Lucien, susnommé, au moyen de l'attribution qui lui en fut faite, avec d'autres et plus grande contenance,

Suivant acte reçu par Maître Louis MAGIS Notaire à MEYRALS, le 23 décembre 1972, contenant donation à titre de partage anticipé par :

Monsieur **ROUGIER** Jean Isidore Evariste, cultivateur et Madame **MARTY** Jeanne, cultivatrice, son épouse, demeurant ensemble à SAINT CYPRIEN (Dordogne) lieudit « La Chapelle » à :

Monsieur **ROUGIER** Jean Lucien, susnommé,

Monsieur **ROUGIER** Gilbert Marcel Elie, instituteur, demeurant à VITRAC, époux de Madame **FAURE** Jeannine Fernande,

Et Monsieur **ROUGIER** Georges Gérard Louis, ingénieur chimiste, demeurant à SAINT NAZAIRE, 3 boulevard de la Libération, époux de Madame **PRALONG** Odette Jeanne Joséphine,

Leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers.

Ladite donation a eu lieu moyennant diverses charges et réserves viagères au profit des donateurs, lesquelles sont aujourd'hui sans objet par suite de leur décès survenu à SARLAT LA CANEDA respectivement les 1^{er} mars 1984 et 15 août 1987.

Et partage entre les donataires des biens donnés.

Ledit partage a eu lieu moyennant diverses soultes à la charge de Monsieur **ROUGIER** Jean Lucien, qui ont été payées partie comptant, partie à terme, réglées depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SARLAT LA CANEDA, le 10 janvier 1973, volume 2970, numéro 18.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

. B 639 et 646 pour l'autre partie ; B 640.641.642.643.644 et 645 :

Elle appartient à la société dénommée **SARL MBA**, venderesse aux présentes, pour l'avoir acquise, avec d'autres et plus grande contenance, de :

Monsieur Jean Lucien **ROUGIER**, retraité, époux de Madame Simonne Yvette **RUAUD**, demeurant à SAINT CYPRIEN (24220), La Chapelle,

Suivant acte reçu par Maître Philippe MAGIS Notaire à MEYRALS, le 16 juillet 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent quarante deux mille cinq cents euros (142.500,00 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SARLAT-LA-CANEDA, le 24 juillet 2007, volume 2007P, numéro 3006.

ORIGINE ANTERIEURE

Ce même immeuble appartenait en propre à Monsieur **ROUGIER** Jean Lucien, susnommé, au moyen de l'attribution qui lui en fut faite, avec d'autres et plus grande contenance,

Suivant acte reçu par Maître Louis MAGIS Notaire à MEYRALS, le 23 décembre 1972, contenant donation à titre de partage anticipé par :

Monsieur **ROUGIER** Jean Isidore Evariste, cultivateur et Madame **MARTY** Jeanne, cultivatrice, son épouse, demeurant ensemble à SAINT CYPRIEN (Dordogne) lieudit « La Chapelle » à :

Monsieur **ROUGIER** Jean Lucien, susnommé,

Monsieur **ROUGIER** Gilbert Marcel Elie, instituteur, demeurant à VITRAC, époux de Madame **FAURE** Jeannine Fernande,

Et Monsieur **ROUGIER** Georges Gérard Louis, ingénieur chimiste, demeurant à SAINT NAZAIRE, 3 boulevard de la Libération, époux de Madame **PRALONG** Odette Jeanne Joséphine,

Leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers.

Ladite donation a eu lieu moyennant diverses charges et réserves viagères au profit des donateurs, lesquelles sont aujourd'hui sans objet par suite de leur décès survenu à SARLAT LA CANEDA respectivement les 1^{er} mars 1984 et 15 août 1987.

Et partage entre les donataires des biens donnés.

Ledit partage a eu lieu moyennant diverses soultes à la charge de Monsieur **ROUGIER** Jean Lucien, qui ont été payées partie comptant, partie à terme, réglées depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SARLAT LA CANEDA, le 10 janvier 1973, volume 2970, numéro 18.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

TITRES

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.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette

fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Philippe MAGIS et Jérôme COURTY, Notaires, associés, à MEYRALS (Dordogne).
 Téléphone : 05.53.29.22.02 Télécopie : 05.53.29.27.75 Courriel : philippe.magis@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée **SARL MBA** au vu d'un extrait de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de BERGERAC.

Comprenant

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

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

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

DONT ACTE sur quatorze pages Paraphes

N et