

réf : A 2017 03398 / BG/IB

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT

Le TRENTE ET UN AOUT

Maître Bertrand GEORGEN, Notaire à BELVES - PAYS DE BELVES
(Dordogne), soussigné,

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

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeurs

Monsieur Jean Lucien Ernest LACOURCELLE, retraité, et Madame Renée Jacqueline Suzanne MOLLI, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à COUX ET BIGARQUE MOUZENS (24220), Lanceplaine.

Nés, savoir :

Monsieur à HOUILLES (78800), le 08 février 1937,

Et Madame à BELFORT (90000), le 14 novembre 1949.

Monsieur étant divorcé en premières noces de Madame Danielle Colette ALBERTI

Madame étant divorcée en premières noces de Monsieur Michel Léon LEJEUNE

Monsieur et Madame LACOURCELLE mariés à la Mairie de LOIVRE (51220), le 25 septembre 1999, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PREVOST, Notaire à REIMS, le 17 Septembre 1999, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE VENDEUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Acquéreurs

Monsieur Xavier Hugues Sylvain BELLEC, salarié, et Madame Christelle BIANCHI, salariée, son épouse, demeurant ensemble à COUX ET BIGARQUE

MOUZENS (24220), Le Cluzel.

Nés, savoir :

Monsieur à NANTES (44000), le 11 juillet 1965,

Madame à CHATEAU THIERRY (02400), le 29 décembre 1981.

Monsieur et Madame BELLEC mariés à la Mairie de PORNIC (44210), le 16 juin 2007, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "L'ACQUEREUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur et Madame Jean LACOURCELLE sont présents.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur et Madame Xavier BELLEC sont présents.

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

COUX ET BIGAROQUE MOUZENS (24)

Un terrain à bâtir destiné à la construction d'une maison à usage d'habitation

individuelle situé(e) à COUX ET BIGAROQUE MOUZENS (24220), Lanceplaine.

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	D	1515	LANCEPLAINE	09 a 56 ca
	D	1516	LANCEPLAINE	09 a 37 ca
Contenance totale				18 a 93 ca

Document d'arpentage - La parcelle D 1515 est détachée d'un terrain de plus grande importance cadastré section D, numéro 1479, lieudit Lanceplaine, pour une contenance de 9a 13ca, et la parcelle D 1516 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section D numéro 1481 pour une contenance de 15a 85ca le surplus après division restant la propriété du vendeur, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 30 juin 2016, sous le numéro 781 T, par le Cabinet GEOVAL, géomètre-expert à BERGERAC, 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 ainsi qu'il est indiqué ci-après désignées :

Observations	Nouveaux numéros	Contenance
Parcelles objet des présentes	D 1515 D 1516	9a 56ca 9a 37ca
Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire	D 1517	6a 91ca
Contenance totale :		25 a 84ca

Le terrain vendu 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 cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Bornage - Pour se conformer aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble résulte d'un bornage, suivant plan de bornage établi par le cabinet GEOVAL, géomètre-expert à BERGERAC, en juin 2016, demeuré ci-annexé.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient à Monsieur et Madame LACOURCELLE en pleine propriété, et à concurrence de :

85/100èmes à Monsieur,
15/100èmes à Madame.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - 1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LAMOTHE, notaire à BELVES, le 21 février 2001, publié au service de la publicité

foncière de SARLAT, le 17 avril 2001 volume 2001 P numéro 1429.

2°) Procès-verbal du cadastre n°755V publié au service de publicité foncière de SARLAT LA CANEDA le 16 décembre 2013 volume 2013P n°3850

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.

En outre, l'acquéreur supportera seul le montant des honoraires de négociation dus à l'agence "LA BOURSE DE L'IMMOBILIER" mise à sa charge en vertu du mandat qui a été donné à ladite agence par le vendeur, sous le numéro Z301ED1, et s'élevant à la somme de CINQ MILLE CENT QUARANTE-TROIS EUROS (5.143,00 €), toutes taxes comprises ; laquelle somme ne constituant pas une charge augmentative du prix.

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.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUARANTE-DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT EUROS (42.857,00 €)**.

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Dont quittance

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

Désistement de Privilège et Action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits de privilège et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

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.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - 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.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Absence d'exonération - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, sera 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 sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A ce sujet, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de SARLAT, avenue de Selves ;

Et que l'immeuble vendu a été acquis avec plus grande contenance par lui moyennant le prix de DEUX CENT VINGT ET UN MILLE CINQUANTE ET UN EUROS ET SEPT CENTIMES (221.051,07 €), suivant acte du 21 février 2001, ci-dessus analysé.

Information complémentaire sur les plus-values immobilières - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions de l'article 170 du Code général des impôts, le montant des plus-values immobilières réalisées au cours de l'année doit être mentionnée sur une déclaration complémentaire de revenus (imprimé 2042 C case 3 VZ) et que tout manquement à cette obligation donne lieu à l'application de l'amende prévue à l'article 1760 du Code général des impôts d'un montant égal à 5 % des sommes non déclarées.

Il est ici précisé que cette obligation s'applique également au montant net de la plus-value exonérée en application de l'article 150 U II 1°bis du même code (en cas d'obligation de emploi pour l'achat d'une résidence principale : imprimé 2042 ligne VW).

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts,**

l'immeuble en faisant l'objet étant situé sur le territoire d'une commune n'ayant pas 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, ainsi qu'en atteste le courrier de la commune demeuré ci-annexé.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts**. En effet, bien que l'immeuble en faisant l'objet soit rendu constructible du fait de son classement postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme, la taxe sur la cession à titre onéreux portant sur ledit immeuble ne s'applique pas à la présente opération qui entre dans le cas d'exclusion prévu par le III 2° de l'article 1605 nonies précité, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, définis au II du même article, étant inférieur à 10.

En conséquence, aucune déclaration fiscale ne sera déposée et **aucune taxe n'est due**.

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ainsi qu'il résulte du permis de construire ci-annexé ;

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;

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,
- Qu'il a agi de manière indépendante, au regard des articles 12 et 13 de l'instruction du 30 décembre 2010,
- Que la présente vente n'entre pas dans le cadre d'une activité économique et n'a pas fait l'objet d'une démarche active de commercialisation foncière.

Ainsi, **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de QUARANTE-DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT EUROS (42.857,00 €).

Taxation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code

général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de QUARANTE-DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT EUROS (42.857,00 €).

Montant de la CSI : 42.857,00 € x 0,10 % = 43,00 €

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	42.857,00	4,50 %	1.929,00
Frais d'assiette	1.929,00	2,37 %	46,00
Taxe communale	42.857,00	1,20 %	514,00
Total			2.489,00

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

DEUXIEME PARTIE

URBANISME - CONSTRUCTION - PREEMPTION

URBANISME

Est demeuré annexé aux présentes le certificat de zonage délivré par la mairie de COUX ET BIGAROQUE MOUZENS, en date du 14 novembre 2017, duquel il résulte notamment que le bien vendu n'est pas situé dans une zone où s'exerce un droit de préemption urbain de la commune.

Lotissement et urbanisme - La présente opération ne constituant pas un lotissement nécessitant la délivrance d'un permis d'aménager au sens de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme, elle a fait l'objet, conformément aux dispositions de l'article L.442-3 du même code, d'une Déclaration préalable en date du 4 juillet 2016, et l'autorité compétente a délivré, le 29 juillet 2016, un certificat de non-opposition à ladite déclaration préalable.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été sollicité auprès de la mairie, par le dépôt d'une demande en date en date du 2 février 2018, dont le récépissé est demeuré ci-annexé.

Le délai d'opposition visé à l'article R.423-23 du Code de l'urbanisme étant écoulé, le permis est réputé acquis tacitement.

Le certificat obtenu par l'acquéreur mentionnant que le dossier a été transmis au préfet en date du 28 juin 2018, en application de l'article R 424-13 dudit Code, demeuré ci-annexé, le confirme.

Conformément à l'article R.424-15 dudit Code, le permis a été affiché en mairie ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la mairie de COUX ET BIGAROQUE-MOUZENS en date du 12 juillet. Il a également été affiché sur le terrain, ainsi que le montre la photo du terrain au jour de la vente ci-annexée

Demeure annexés les certificats de non-recours et de non-retrait délivrés par la mairie de COUX ET BIGAROQUE-MOUZENS en date du 28 juin 2018,

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Demeure joint l'état des risques E.R.P. ne faisant pas ressortir de risque inondation ou de risque radon.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DES VENDEURS

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.

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 l'acquéreur a déjà connaissance.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière a délivré 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 que 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.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble appartient aux vendeurs à concurrence de 85/100èmes pour Monsieur et de 15/100èmes pour Madame, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite dans ces proportions et avec plus grande contenance de :

Madame Micheline Henriette Augustine DURAND, retraitée, née à LE HAVRE (Seine Maritime) le 29 août 1928, veuve non remariée de Monsieur Jean Adrien HEUZE, demeurant à LE PECQ (Yvelines) 36 rue du Président Wilson.

Aux termes d'un acte reçu par Me LAMOTHE, notaire à BELVES, avec la participation de Me PREVOST, notaire à REIMS, le 21 février 2001

Moyennant le prix principal de deux cent vingt et un mille cinquante et un euros et sept centimes payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SARLAT, le 17 avril 2001 volume 2001P numéro 1429

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

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.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, dans le cadre de la construction qu'il se propose d'effectuer :

1°) De l'obligation, imposée par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après reproduit, de souscrire avant l'ouverture de chantier, une assurance garantissant en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

"Art. L. 111-30. - "(...) Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L.111-6, lorsque ces

personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement de réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;*
- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.*

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L.321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L.241-1 et L.241-2, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."

Afin de parfaire l'information de l'acquéreur, sont également reproduits les dispositions des articles L.111-28 et L.111-14 du Code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.111-28 - " Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, reproduits aux articles L.111-13 à L. 111-17, L.111-20-1 et L.111-20-2, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

..."

"Art. L.111-14 "(...) Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître

de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage

2° Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

2°) De l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain de manière visible de l'extérieur, ce dès sa date d'obtention et pendant toute la durée du chantier, conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme ; étant précisé que le panneau d'affichage doit mentionner toutes les informations utiles concernant l'exercice du droit de recours contentieux ouvert aux tiers et que, dans les huit jours à compter de sa délivrance, le permis doit être affiché à la mairie pendant deux mois.

3°) Que le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire court à l'égard des tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du permis de construire ou des pièces mentionnées à l'article R.424-15 dudit code.

4°) Que le permis de construire peut faire l'objet d'une procédure de retrait administratif pour illégalité dans le délai de trois mois suivant sa date d'obtention ;

5°) Que l'obligation de souscrire une assurance-incendie s'impose dès la mise hors d'eau des constructions.

6°) De l'obligation imposée par l'article 1406 du Code général des impôts, de porter les constructions nouvelles à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

7°) De la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'imposition de la plus-value et tous autres impôts éventuels, ainsi que de celles relatives à la garantie décennale.

INFORMATION SUR L'EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

Il est ici rappelé que l'article 1383 du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement. Toutefois, cette exonération peut être supprimée, en tout ou partie, sur délibération du Conseil municipal, en ce qui concerne la part de taxe foncière revenant à la commune.

L'exonération est également soumise à la condition que le propriétaire produise à l'administration fiscale une déclaration spéciale dans les quatre-vingt-dix jours de la réalisation des travaux.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, 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.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

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

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

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 QUATORZE pages.

La partie normalisée comprenant SEPT pages.

Fait et passé à BELVES,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.
Suivent les signatures de Mr LACOURCELLE, Mme LACOURCELLE, Mr
BELLEC, Mme BELLEC et Me GEORGEN, ce dernier notaire