

**VENTE GUILLUCQ-SANCHEZ/AUGIS-RAZAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE TROIS MAI**

**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),**

**Avec la participation de Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE,  
assistant le VENDEUR.**

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

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

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

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

**PARTIE NORMALISEE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

**1°) Madame Louissette Christiane GUILLUCQ, retraitée, demeurant à LE CASTELLET (83330) 33 avenue du Docteur Clément.**

Née à PAU (64000) le 11 septembre 1945.

Divorcée de Monsieur Pierre **SANCHEZ** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MARSEILLE (13000) le 3 février 1992, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Vendeur de l'usufruit**

**2°) Monsieur Gilles André Frédéric SANCHEZ , professeur, demeurant à LE CASTELLET (83330) 2806 Route des Sources.**

Né à MARSEILLE (13000) le 1er septembre 1972.

Divorcé de Madame Nathalie Marie Albine **BATTESTI** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TOULON (83000) le 2 septembre 2014, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **Vendeur de la nue-propiété**

#### **ACQUEREUR**

Monsieur Christophe Ghislain Yves **AUGIS**, maçon, et Madame Brigitte Lydie **RAZAT**, guide interprète, son épouse, demeurant ensemble à SARLAT-LA-CANEDA (24200) 5, rue du Siège.

Monsieur est né à SARCELLES (95200) le 13 juillet 1965,

Madame est née à FIGEAC (46100) le 27 mars 1968.

Mariés à la mairie de CASTELS ET BEZENAC (24220) le 14 mars 2009 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

#### **INTERVENTION POUR SERVITUDE**

Monsieur Guy Jacques Serge **SANCHEZ**, sans profession, demeurant actuellement à LYON (69008) Centre Hospitalier de Saint Jean de Dieu, 290 route de Vienne.

Né à PAU (64000) le 20 février 1965.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Majeur en curatelle renforcée, ayant pour curateur Madame Philomène **DELORME**, ci-après nommée, le tout ainsi qu'il résulte d'un jugement de Monsieur le juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de LYON, en date du 18 octobre 2018, ce jugement devenu définitif, a été régulièrement inscrit au Répertoire Civil et publié par mention de cette inscription apposée en marge de l'acte de naissance du majeur protégé, le 6 décembre 2018.

#### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Christophe **AUGIS** et Madame Brigitte **RAZAT**, son épouse, acquièrent la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Louissette **GUILLUCQ** et Monsieur Gilles **SANCHEZ** non présents à l'acte,

Représentés par :

Madame Angélique KURZAC, clerc de notaire de l'Office Notarial de MEYRALS (Dordogne), domiciliée en cette qualité à MEYRALS,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à LE CASTELLET du 27 avril 2021 demeurée ci-jointe et annexée après mention. **Annexe n°1**

- Monsieur Christophe **AUGIS** et Madame Brigitte **RAZAT**, son épouse, sont présents à l'acte.

- Monsieur Guy **SANCHEZ**, non présent à l'acte,

Représenté par :

Madame Angélique KURZAC, clerc de notaire de l'Office Notarial de MEYRALS (Dordogne), domiciliée en cette qualité à MEYRALS,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à LYON du 23 avril 2021 demeurée ci-jointe et annexée après mention. **Annexe n°2**

Monsieur Guy **SANCHEZ** ayant été assisté dans la procuration par Madame Philomène **DELORME**, mandataire au sein de la Fondation ACTION RECHERCHE HANDICAP ET SANTE MENTALE – ARHM, domiciliée à LYON (69347), Parc de l'Artillerie, 24 espace Henry Vallée, sa curatrice, nommé par ordonnance du juge des tutelles ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

### **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 leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant Madame Louissette GUILLUCQ**

- Extrait d'acte de naissance. **Annexe n°3**
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr. **Annexe n°4**

#### **Concernant Monsieur Gilles SANCHEZ**

- Extrait d'acte de naissance. **Annexe n°5**
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr. **Annexe n°6**

#### **Concernant Monsieur Christophe AUGIS**

- Extrait d'acte de naissance. **Annexe n°7**

- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir. **Annexe n°8**
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr. **Annexe n°9**

#### **Concernant Madame Brigitte RAZAT**

- Extrait d'acte de naissance. **Annexe n°10**
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir. **Annexe n°11**
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr. **Annexe n°12**

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

#### **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 "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **DESIGNATION**

**A SAINT-CYPRIEN (DORDOGNE) 24220 2 Rue de la Gravette,**

UNE MAISON A USAGE D'HABITATION comprenant deux caves, cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres, salle d'eau et une terrasse

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
D	1155	2 RUE DE LA GRAVETTE	00 ha 02 a 55 ca	S

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

Un extrait de plan cadastral et une photographie aérienne Géoportail est annexé. **Annexe n°13**

**Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section D numéro 1155** provient de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section D numéro 563 en vertu d'un procès-verbal du cadastre en date du 6 septembre 2002, publié le 6 septembre 2002 volume 2002P numéro 3048.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques EYMERIT, notaire à LE BUGUE le 20 août 1997 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 22 septembre 1997 volume 1997P, numéro 2692.

Donation partage suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 18 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 13 janvier 2004 volume 2004P, numéro 130.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

#### **NATURE DES SERVITUDES**

#### **1°) Servitude d'utilisation**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit d'utilisation en tout temps et heure, du sous-sol du bâtiment comprenant un couloir et trois caves, mais uniquement pour une utilisation de caves, cellier ou rangement sans possibilité de stocker des matières dangereuses ou périssables.

Le sous-sol dudit bâtiment constituant le fonds servant est accessible depuis le bâtiment constituant le fonds dominant par deux portes intérieures, ainsi que par l'extérieur par une porte donnant sur le jardin. (Voir plan numéro 1) **Annexe n°14**

Le chauffe-eau du fonds dominant se trouvant dans la cave numéro 3, le propriétaire du fonds servant autorise le propriétaire du fonds dominant à procéder à toutes vérifications, réparation, modifications ou changement de cette installation soit par lui-même, soit par un professionnel habilité. (Voir plan numéro 2) **Annexe n°15**

De plus, le propriétaire du fonds dominant laissera la possibilité au fonds servant de procéder à toutes vérifications, réparation, modifications ou changement de son installation électrique et d'eau situé au rez-de-chaussée du bâtiment. (Voir plans numéros 2 et 3) **Annexe n°16**

Cette servitude profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le sous-sol du bâtiment constituant le fonds servant. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les canalisations d'eau et câbles électriques existants.

L'utilisation du sous-sol ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une utilisation inappropriée.

**DESIGNATIONS DES BIENS****Fonds dominant****Propriétaire :**

Monsieur Christophe **AUGIS** et Madame Brigitte **RAZAT**, son épouse,

**Désignation :**

**A SAINT-CYPRIEN (DORDOGNE) 24220 2 Rue de la Gravette,**

UNE MAISON A USAGE D'HABITATION comprenant deux caves, cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres, salle d'eau et une terrasse

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
D	1155	2 RUE DE LA GRAVETTE	00 ha 02 a 55 ca	S

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**Fonds servant****Propriétaire :**

Le fonds servant appartient à Monsieur Gilles **SANCHEZ**, susnommé, à concurrence de la nue-propriété, et à Monsieur Guy **SANCHEZ**, susnommé, à concurrence de l'usufruit.

**Désignation :**

**A SAINT-CYPRIEN (DORDOGNE) 24220 La Garde,**

UNE MAISON A USAGE D'HABITATION

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
D	1154	LA GARDE	00 ha 00 a 35 ca	S

**Effet relatif**

Donation partage suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 18 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 13 janvier 2004 volume 2004P, numéro 130.

**INDEMNITE**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

**PUBLICITE FONCIERE**

Ces conventions seront publiées au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

## 2°) Servitude d'écoulement des eaux pluviales

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, le droit de raccorder la descente d'eau pluviales existantes sur la noue d'évacuation desdites eaux fixée sur la façade Ouest du fonds servant pour s'évacuer par le système d'évacuation aérien et souterrain dudit fonds.

Ce droit de passage s'exercera ainsi que son emprise est figurée au plan numéro 4. **Annexe n°17**

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs pour la partie à son usage exclusif et à frais commun pour la partie partagée avec le fonds servant.

Le cas échéant, il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, modification ou changement, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant ou du fonds dominant, celui qui en est l'auteur devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

### DESIGNATIONS DES BIENS

#### Fonds dominant

**Propriétaire :**

Le fonds servant appartient à Monsieur Gilles **SANCHEZ**, susnommé, à concurrence de la nue-propriété, et à Monsieur Guy **SANCHEZ**, susnommé, à concurrence de l'usufruit.

**Désignation :**

**A SAINT-CYPRIEN (DORDOGNE) 24220 La Garde,**

UNE MAISON A USAGE D'HABITATION

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
D	1154	LA GARDE	00 ha 00 a 35 ca	S

**Effet relatif**

Donation partage suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 18 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 13 janvier 2004 volume 2004P, numéro 130.

#### Fonds servant

**Propriétaire :**

Monsieur Christophe **AUGIS** et Madame Brigitte **RAZAT**, son épouse,

**Désignation :**

**A SAINT-CYPRIEN (DORDOGNE) 24220 2 Rue de la Gravette,**

UNE MAISON A USAGE D'HABITATION comprenant deux caves, cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres, salle d'eau et une terrasse

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
D	1155	2 RUE DE LA GRAVETTE	00 ha 02 a 55 ca	S

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**INDEMNITE**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

**PUBLICITE FONCIERE**

Ces conventions seront publiées au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

**3°) Servitude de surplomb et de vue**

Le balcon situé sur la façade ouest du bâtiment constituant le fonds dominant surplombe une partie du fonds servant. (Voir plan numéro 4)

Afin de sauvegarder l'usage de ce balcon pour le fonds dominant, le propriétaire du fonds servant s'interdit, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au seul profit dudit fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, d'effectuer aucune construction ni clôture ni plantation, sauf des plantations dont la hauteur n'excéderait pas celle du balcon, qui seraient de nature à masquer la vue ou diminuer l'éclaircissement.

**DESIGNATIONS DES BIENS****Fonds dominant****Propriétaire :**

Le fonds servant appartient à Monsieur Gilles **SANCHEZ**, susnommé, à concurrence de la nue-propriété, et à Monsieur Guy **SANCHEZ**, susnommé, à concurrence de l'usufruit.

**Désignation :**

**A SAINT-CYPRIEN (DORDOGNE) 24220 La Garde,**

UNE MAISON A USAGE D'HABITATION

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
D	1154	LA GARDE	00 ha 00 a 35 ca	S

**Effet relatif**

Donation partage suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 18 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 13 janvier 2004 volume 2004P, numéro 130.

**Fonds servant****Propriétaire :**

Monsieur Christophe **AUGIS** et Madame Brigitte **RAZAT**, son épouse,

**Désignation :**

**A SAINT-CYPRIEN (DORDOGNE) 24220 2 Rue de la Gravette,**

UNE MAISON A USAGE D'HABITATION comprenant deux caves, cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres, salle d'eau et une terrasse

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
D	1155	2 RUE DE LA GRAVETTE	00 ha 02 a 55 ca	S

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**INDEMNITE**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

**PUBLICITE FONCIERE**

Ces conventions seront publiées au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

**EVALUATION**

Il est ici rappelé que les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 EUR)**.

**TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

**CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

**PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE-TREIZE MILLE NEUF CENTS EUROS (73 900,00 EUR)**,

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

### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix de vente comptant :

- à concurrence de la somme de **sept mille trois cent quatre-vingt-dix euros (7 390,00 eur)** à l'instant même par imputation sur l'acompte versé dès avant ce jour par lui, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial participant,
- et pour le solde, soit **soixante-six mille cinq cent dix euros (66 510,00 eur)** à l'instant même par versement effectué par lui ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

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

### DONT QUITTANCE

### REPARTITION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU PROPRIETAIRE

Le prix de vente est réparti comme suit :

- en ce qui concerne le vendeur de l'usufruit (usufruit égal à 30%) eu égard à l'âge de l'usufruitier) : **vingt-deux mille cent soixante-dix euros (22 170,00 eur)** ;
- en ce qui concerne le vendeur de la nue-propiété : **cinquante et un mille sept cent trente euros (51 730,00 eur)**.

La répartition du prix entre les vendeurs pouvant se faire soit selon la valeur fiscale de l'usufruit, soit selon la valeur économique de celui-ci, les parties ont entendu dès avant ce jour, renseignées par le notaire, effectuer cette répartition selon la valeur fiscale de l'usufruit, pour arriver au résultat ci-dessus.

### PUBLICATION

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

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

#### 1°) Madame Louissette GUILLUCQ

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques EYMERIT, notaire à LE BUGUE le 20 août 1997 pour une valeur de cent quarante mille francs (140 000,00 frs) soit 21 342,86 EUR.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 22 septembre 1997 volume 1997P, numéro 2692.

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

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

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

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

### **2°) Monsieur Gilles SANCHEZ**

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

Donation partage suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 18 novembre 2003 pour une valeur de quarante-trois mille cent soixante et un euros et vingt-trois centimes (43 161,23 eur)

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 13 janvier 2004 volume 2004P, numéro 130.

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

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

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Louissette **GUILLUCQ** dépend actuellement du centre des finances publiques de LA CIOTAT – 3 avenue Frédéric Mistral - 13600 LA CIOTAT.

Monsieur Gilles **SANCHEZ** dépend actuellement du centre des finances publiques de LA CIOTAT – 3 avenue Frédéric Mistral - 13600 LA CIOTAT.

### **OBLIGATION DECLARATIVE**

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

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

### **IMPOT SUR LA MUTATION**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de **SOIXANTE-TREIZE MILLE NEUF CENTS EUROS (73 900,00 EUR)**.

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	3 326,00
73 900,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	887,00
73 900,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	79,00
3 326,00			
<b>TOTAL</b>			<b>4 292,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein	73 900,00	0,10%	74,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPEE

### EXPOSE

#### PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à MEYRALS du 19 février 2021 pour l'**ACQUEREUR** et à LE CASTELLET le 26 février 2021 pour le **VENDEUR**.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 8 mars 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal.

Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés. **Annexe n°18 Annexe n°19**

L'**ACQUEREUR** déclare expressément et irrévocablement ne faire aucune réserve quant à la signature des présentes, par suite ces dernières ne peuvent être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce qu'il reconnaît.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 23 mars 2021 et certifié à la date du 20 décembre 2020 pour les publications et à la date du 19 mars 2021 pour les dépôts ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

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

#### RAPPEL DE SERVITUDE

Il est ici précisé qu'il existe une convention au profit du **SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIES DE LA DORDOGNE** en vue de permettre l'établissement et l'exploitation d'une ligne électrique souterraine à compter du 10 février 2013 sur la parcelle objet des présentes, laquelle a été publiée au service de la publicité foncière de SARLAT LA CANEDA le 14 avril 2015 volume 2015P numéro 1198.

#### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

#### SUPPRESSION DE L'ESCALIER

Aux termes du compromis de vente régularisé entre les parties les 19 et 26 février 2021, il a été prévu la condition ci-après relatée :

##### **« Suppression de l'escalier en bois situé sur la parcelle vendue**

*Le propriétaire de la parcelle cadastrée section D numéro 1154 devra procéder, au plus tard pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique, à la suppression de l'escalier en bois qui descend depuis le balcon de son bâtiment jusqu'au rez-de-chaussée de la parcelle cadastrée section D numéro 1155.*

*Afin d'effectuer cette suppression le vendeur aux présentes laisse au propriétaire de la parcelle cadastrée section D numéro 1154, ou à toute personne engagée par ses soins pour effectuer cette suppression, un droit de passage temporaire sur la parcelle cadastrée section D numéro 1155.*

Le **VENDEUR** déclare avoir d'ores et déjà recueilli l'accord du propriétaire de la parcelle 1154 en vue de la suppression de cet escalier.  
Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. »

Le **VENDEUR** déclare avoir procédé à la suppression dudit escalier et l'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance.

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

#### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

**CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

**DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME****URBANISME****Enonciation des documents obtenus****Certificat d’urbanisme d’information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 22 mars 2021, sous le numéro CUa 024 396 21 M0022. **Annexe n°20**

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

**L'ACQUEREUR :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

**Arrêté d’alignement**

Un courrier annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 22 mars 2021. Il résulte de ce courrier : *"Absence de plan d'alignement"*. **Annexe n°21**

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

*"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.*

*Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.*

*Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "*

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

*"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "*

**Certificat de numérotage**

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 22 mars 2021. Il résulte de ce certificat que l'immeuble *"cadastré D-1155, est situé, 2 rue de la Gravette 24220 SAINT-CYPRIEN"*. **Annexe n°22**

### SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable."*

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé. **Annexe n°23**

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

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

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

### DIAGNOSTICS

#### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle

		canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

**Article 1641**

*Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.*

**Article 1644**

*Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.*

**Article 1645**

*Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.*

**Article 1648 alinéa premier**

*L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.*

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par **BC AQUEDIM dont le siège social est à MANZAC SUR VERN (24110) La Lande de Chante Renard**, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

**Plomb**

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

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

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

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

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

Concentration de plomb	Etat de conservation	de	Catégorie	Avertissement réglementaire
------------------------	----------------------	----	-----------	-----------------------------

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

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

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

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par BC AQUEDIM le 10 février 2020 n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb. Ce constat est annexé.

#### **Annexe n°24**

### **Amiante**

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par BC AQUEDIM le 10 février 2020, accompagné de la certification de compétence, est annexé. **Annexe n°25**

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

### Termites

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

Un état relatif à la présence de termites délivré par BC AQUEDIM le 17 novembre 2020 est annexé. **Annexe n°26**

Les conclusions sont les suivantes : "Présence d'indices d'infestation de termites. Des constatations diverses ont été formulées.

*Constatations diverses :*

<i>Niveau</i>	<i>Parties d'immeuble bâties et non bâties visitées</i>	<i>Ouvrages Parties d'ouvrages et éléments à examiner</i>	<i>Résultat du diagnostic d'infestation et constatations</i>
<i>0</i>	<i>Placard sous escalier</i>	<i>Escalier</i>	<i>Indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois (Insectes à Larves Xylophages (ILX))</i>
<i>2</i>	<i>Combles</i>	<i>Plancher</i>	<i>Indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois (Insectes à Larves Xylophages (ILX))</i>

Le **VENDEUR** est averti que le défaut de production d'un diagnostic complet implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant les points non contrôlés.

### Mérules

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

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

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

### Contrôle de l'installation de gaz

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

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

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

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

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par BC AQUEDIM répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 février 2020, annexé. **Annexe n°27**

Les conclusions sont les suivantes : *"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)".*

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

### **Diagnostic de performance énergétique**

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

Un diagnostic établi par BC AQUEDIM le 10 février 2020, est annexé. **Annexe n°28**

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

### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

L'état délivré par BC AQUEDIM en date du 17 novembre 2020 est demeuré ci-joint et annexé après mention. **Annexe n°29**

### Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

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

### DISPOSITIFS PARTICULIERS

#### Détecteur de fumée

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

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

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

#### Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'une cheminée à foyer fermé.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir procédé au ramonage.

**L'ACQUEREUR** est informé de la situation et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**. Il est informé qu'avant tout mise en service de la cheminée, un ramonage par un professionnel doit être fait afin d'éviter tout risque d'incendie.

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent.

### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par BC AQUEDIM le 17 novembre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

#### **Annexe n°30**

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

La commune de SAINT CYPRIEN est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 15 janvier 2015 concernant l'inondation.

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

#### **Plan de prévention des risques miniers**

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

### **Plan de prévention des risques technologiques**

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

### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone une.

### **Radon**

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

### **Secteur d'information sur les sols**

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

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Le plan de l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Bort les orgues.
- Le plan des mouvements de terrain et cavités.

Une copie de ces consultations est annexée. **Annexe n°31**

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **BIEN** appartient à Madame **GUILLUCQ** et Monsieur **SANCHEZ, VENDEUR** aux présentes, de la manière suivante :

### **I – A l'origine**

Ledit bien appartenait à Madame Christiane **GUILLUCQ**, susnommée, au moyen de l'acquisition faite de :

Madame Danielle Jacqueline **ARCHAMBEAU**, sans profession, née à PERIGUEUX le 7 mai 1949, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Alain Jacques **CASTAGNE**, demeurant à BRUGES (Gironde), 12, rue Pascal Triat.

Aux termes d'un acte reçu par Maître EYMERIT, notaire à LE BUGUE, le 20 août 1997.

Moyennant le prix principal de 140.000 Francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet a été publiée au bureau des Hypothèques de SARLAT le 22 septembre 1997, volume 1997 P, n° 2692.

### **II – Donation**

Suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE, le 18 novembre 2003,

Madame Louise **GUILLUCQ**, susnommée, a fait donation à titre de partage anticipé à :

- Madame Isabelle Jeanine Juliette **SANCHEZ**, orthophoniste, née à PAU le 27 avril 1962, épouse de Monsieur Guy **KINADJIAN**, demeurant à CASTELS (24220) Canteranne,

- Monsieur Guy **SANCHEZ**, susnommé,

- Monsieur Gilles **SANCHEZ**, susnommé,

Ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers,

De la pleine propriété et de la nue-propriété de certains biens lui appartenant et notamment de la nue-propriété de l'immeuble présentement vendu.

Ladite donation a eu lieu sans réserves.

Et partage entre les donataires des biens donnés.

Le bien a été attribué à Monsieur Gilles **SANCHEZ**.

Ledit partage a eu lieu moyennant une soulte au profit de Monsieur Guy **SANCHEZ**, à la charge de Monsieur Gilles **SANCHEZ** et Madame Isabelle **KINADJIAN**.

Une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SARLAT LA CANEDA le 13 janvier 2004 volume 2004 P, numéro 130.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Antérieurement, l'immeuble appartenait en propre à Madame Danielle Jacqueline **ARCHAMBEAU** veuve de Monsieur Main Jacques **CASTAGNE**, pour lui avoir été attribués avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par Maître EYMERIT, notaire à LE BUGUE, le 11 janvier 1992, contenant donation à titre de partage anticipé, par :

Monsieur Pierre **ARCHAMBEAU**, Capitaine de Marine Marchande en retraite, demeurant au lieudit "La Faure" commune du BUGUE, veuf en premières noces et non remarié de Madame Lucette Jeanne **DAVID**, à ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers, savoir :

Monsieur Gille Yves **ARCHAMBEAU**, restaurateur, demeurant à LYON, 38 rue de Brest;

et Madame Danielle Jacqueline **ARCHAMBEAU** veuve de Monsieur Alain Jacques **CASTAGNE**, susnommée, dans la proportion de moitié chacun.

Et partage entre les donataires de tous les biens donnés.

Ces donation et attribution eurent lieu au profit de chacun des donataires et sans charges, mais le donateur s'était réservé l'usufruit et la jouissance sur tous les biens donnés et attribués à Madame Danielle Jacqueline **ARCHAMBEAU** veuve de Monsieur Main Jacques **CASTAGNE**, et notamment sur les parcelles faisant l'objet de la présente vente.

Une expédition de cet acte de donation-partage a été publiée au bureau des Hypothèques de SARLAT le 5 mars 1992, volume 1992 P, n° 668.

Etant précisé que Monsieur Pierre **ARCHAMBEAU**, donateur, était depuis décédé à BRUGES, où il se trouvait momentanément, le 31 janvier 1997, et que l'usufruit qu'il s'était réservé sur certains immeubles se trouve éteint.

**PLUS ANTERIEUREMENT**, ledit bien appartenait à Pierre **ARCHAMBEAU**, susnommé, pour avoir été recueillis par lui, dans la succession de :

Monsieur Jacques **ARCHAMBEAU**, son père, en son vivant retraité, demeurant à LE BUGUE lieudit « La Faure Haute », décédé en son domicile le 26 février 1980,

Laissant pour recueillir sa succession :

1°) Madame Marthe **BOUCHER**, son épouse,  
 . commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DEBORD, notaire à SAINT CYPRIEN (Dordogne) le 10 septembre 1921,  
 . usufruitière légale d'un quart des biens composant la succession de son mari en vertu de l'article 767 du Code Civil

2°) Et son fils unique issu de son union avec Madame Marthe **BOUCHER**, son conjoint survivant :

Monsieur Pierre **ARCHAMBEAU**, susnommé.

L'attestation immobilière prescrite par la loi a été dressée par Maître EYMERIT, notaire à LE BUGUE le 11 juin 1980.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SARLAT LA CANEDA le 15 juillet 1980 volume 3548 numéro 26.

Etant ici précisé que Madame Marthe **BOUCHER**, veuve de Monsieur Jacques **ARCHAMBEAU** est décédée à la maison de retraite du BUGUE, où elle se trouvait momentanément le 27 avril 1989.

### **NEGOCIATION**

La vente a été négociée par l'AGENCE ELEONOR dont le siège social est à SAINT CYPRIEN (24220) titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR** sous le numéro 9124 en date du 21 octobre 2020 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (6 300,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

### RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

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

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

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : indiquée en tête des présentes.

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

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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 délégataire, 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 fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données 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 conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

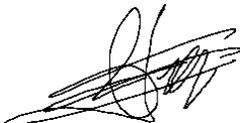
**DONT ACTE sans renvoi**

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

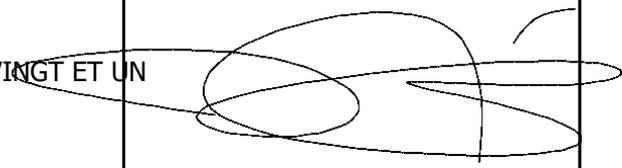
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Mme KURZAC</b> <b>Angélique agissant en</b> <b>qualité de représentant</b> <b>a signé</b></p> <p>à MEYRALS le 03 mai 2021</p>	
---	--

<p><b>M. AUGIS Christophe a</b> <b>signé</b></p> <p>à MEYRALS le 03 mai 2021</p>	
--	--

<p><b>Mme RAZAT Brigitte a</b> <b>signé</b></p> <p>à MEYRALS le 03 mai 2021</p>	
---	---

<p><b>et le notaire Me</b> <b>MAGIS PHILIPPE a</b> <b>signé</b></p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE TROIS MAI</p>	
--	--

## MENTION

*Maître Philippe MAGIS titulaire d'un Office Notarial, dont le siège social est à MEYRALS (Dordogne),  
apporte la rectification ci-après énoncée dans l'acte de **VENTE SANCHEZ-QUILLUCQ / AUGIS-RAZAT** signé le 03 mai 2021*

### Au lieu de lire :

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

##### 1°) Madame Louise GUILUCQ

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :  
Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques EYMERIT, notaire à LE BUGUE le 20 août 1997  
pour une valeur de cent quarante mille francs (140 000,00 frs) soit 21 342,86 EUR.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 22 septembre 1997 volume 1997P, numéro 2692.

**Régime des plus-values immobilières en vertu [des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts](#)**

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent  
lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

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

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

##### 2°) Monsieur Gilles SANCHEZ

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :  
Donation partage suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 18 novembre 2003  
pour une valeur de quarante-trois mille cent soixante et un euros et vingt-trois centimes (43 161,23 eur)

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 13 janvier 2004 volume 2004P, numéro 130.

**Régime des plus-values immobilières en vertu [des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts](#)**

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

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

### Il y a lieu de lire :

##### 1°) Madame Louise GUILUCQ

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :  
Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques EYMERIT, notaire à LE BUGUE le 20 août 1997  
pour une valeur de cent quarante mille francs (140 000,00 frs) soit 21 342,86 EUR.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 22 septembre 1997 volume 1997P, numéro 2692.

**Régime des plus-values immobilières en vertu [des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts](#)**

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent

lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de [l'article 150 VG-III](#) du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

**2°) Monsieur Gilles SANCHEZ**

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

Donation partage suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 18 novembre 2003

pour une valeur de quarante-trois mille cent soixante et un euros et vingt-trois centimes (43 161,23 eur)

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 13 janvier 2004 volume 2004P, numéro 130.

**Régime des plus-values immobilières en vertu [des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts](#)**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de [l'article 150 VG-III](#) du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

*FAIT A MEYRALS (Dordogne),*

*LE SEPT MAI DEUX MILLE VINGT ET UN.*

Signée électroniquement par Me MAGIS PHILIPPE le 10 mai 2021