

PIÈCE N° 7


SOCIÉTÉ D'AVOCATS
36-38, rue de Belfort
33077 BORDEAUX CEDEX
Tél 00-33 (0)5 56 99 52 50
Fax 00-33 (0)5 56 99 52 60

21860002
PB/RB/CC

LAN DEUX MILLE ONZE,
LE VINGT SIX JANVIER
A CREON (Gironde), 13 Place de la Prévôté, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,
Maître Patrick BEYLOT, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "Jean-Michel LAVERGNE et Patrick BEYLOT", titulaire d'un
Office Notarial à CREON, 13 Place de la Prévôté.
A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée SCI LA BRUNE, Société Civile Immobilière au capital
de 100 EUR, dont le siège est à CROIGNON (33750), 10 route de la brune, identifiée
au SIREN sous le numéro 448077479 et immatriculée au Registre du Commerce et

ACQUEREUR

La Société dénommée LE PLAISIR DU GOUT, société par actions simplifiée
au capital de 157.520,00 EUR, dont le siège est à CESSAC (33760), 2 route de
Cessac, identifiée au SIREN sous le numéro 527719256 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

QUOTITES ACQUISES

La société « LE PLAISIR DU GOUT » acquiert la pleine propriété.

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 :
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou
liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels
que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile
en leurs demeures ou sièges respectifs.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SCI LA BRUNE** est représentée à l'acte par Monsieur GRILLON et Mademoiselle Murielle GUYONNET, agissant en qualité de seuls associés de ladite société.

- La Société dénommée **LE PLAISIR DU GOUT** est représentée à l'acte par Monsieur Claude PREVOST, agissant en qualité gérant et de seul associé de ladite société.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobiliers**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A CROIGNON (GIRONDE) (33750) "Lartigue", 10 route de La Brune, Un immeuble à usage d'habitation et commercial comprenant, au rez de chaussée: cinq pièces principales dont trois à usage commercial, WC, buanderie-débarras et deux chais ; au premier étage: six pièces, salle de bains, couloir, Avec terrain attenant en nature d'aisine et pré.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	A	414	10 route de La Brune	00 ha 09 a 19 ca

- Et par extension sur la Commune de SAINT GERMAIN DU PUCH (33750

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AO	98	Jonqueyres	00 ha 01 a 59 ca
	AO	97	Idem	00 ha 25 a 56 ca

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné. Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Pour le bien sis commune de CROIGNON cadastre A 414 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON (GIRONDE) le 6 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au troisième Bureau des Hypothèques de BORDEAUX (GIRONDE), le 22 mai 2003 volume 2003P, numéro 7488.

Pour le bien sis commune de SAINT GERMAIN DU PUCH cadastre AO 98

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON (GIRONDE) le 6 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de LIBOURNE (GIRONDE), le 26 juin 2003 volume 2003P, numéro 4646.

Pour le bien situé commune de SAINT GERMAIN DU PUCH cadastre AO

97

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON (GIRONDE) le 27 février 2004 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de LIBOURNE (GIRONDE), le 6 avril 2004 volume 2004P, numéro 2699.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions. Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte. Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :
Frais
Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions
L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier. Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR).

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant 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

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 26 janvier 2011, auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, d'un montant de CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS (190.000,00 EUR), remboursable en 15 ans, au taux de 4,25 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 mars 2011 et celui de la dernière échéance le 5 février 2026.

PRET ORIGINE DES FONDS-PRIVILEGE

Aux termes de l'acte sus-visé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

Par suite, l'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 5 février 2027.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au PRETEUR à raison du prêt dont il s'agit, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant dudit acte, mais dans la limite de la somme de DIX MILLE

EURS (10.000,00 EUR) formant le surplus du prêt consenti à l'ACQUEREUR non déblocé sur le prêt global de CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE EURS (190.000,00 EUR) en principal à laquelle il y a lieu d'ajouter les intérêts, commission, indemnités, frais de mise à exécution et autres accessoires, l'ACQUEREUR affecte et hypothèque spécialement au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, l'ensemble, sans aucune exception ni réserve, du BIEN objet de la présente acquisition.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

PUBLICITE FONCIERE

Pour le BIEN sis à CROIGNON évalué à CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EURS l'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 3EME bureau des Hypothèques de BORDEAUX

Pour le BIEN sis à SAINT GERMAIN DU PUCH évalué à MILLE EURS l'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de LIBOURNE.

La taxe sera perçue au 3EME bureau des hypothèques de BORDEAUX.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le BIEN vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

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 constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT QUATRE-VINGT MILLE EURS (180.000,00 EUR),

DROITS

180.000,00	x	3,80 %	=	6.840,00
180.000,00	x	1,20 %	=	2.160,00
				162,00
TOTAL				9.162,00
Mt à payer				9.162,00

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le représentant de la société vendeuse déclare sous sa responsabilité :

- Qu'elle est fiscalement transparente.
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des impôts de : BORDEAUX SUD -EST avenue du Président Auriol, (33152) CENON Cedex
- Qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration de plus-values doit être déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.
- L'impôt sur la plus-value sera payé par la société vendeuse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value. A cet égard le représentant de la société donne au Notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant la somme nécessaire au paiement de l'impôt.

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON (GIRONDE) le 6 mai 2003 acte publié au troisième Bureau des Hypothèques de BORDEAUX (GIRONDE), le 22 mai 2003 volume 2003P, numéro 7488.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003 pour une valeur de quatre-vingt dix neuf mille quatre-vingt douze euros (99.092,00 eur). Acte publié au bureau des hypothèques de LIBOURNE, le 26 juin 2003 volume 2003P, numéro 4646

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON le 27 février 2004 pour une valeur de trois mille deux cents euros (3.200,00 eur). Acte publié au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 6 avril 2004, volume 2004P numéro 2699.

Il est précisé que les associés de la société vendeuse sont les suivants, avec pour chacun d'eux leurs droits sociaux et le centre des impôts dont ils dépendent:

- Monsieur GRILLON demeurant à CROIGNON (33750) 10 route de la Brune et dépendant du centre des impôts de BORDEAUX SUD-EST.
- Mademoiselle Murielle GUYONNET demeurant à CROIGNON (33750) 10 route de la Brune et dépendant du centre des impôts de BORDEAUX SUD-EST.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse sus-indiquée, qu'elle dépend actuellement du centre des impôts de BORDEAUX SUD-EST avenue du Président Vincent Auriol (33152) CENON Cedex et qu'il s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

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

- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du BIEN afin d'être libéré du contrat.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

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

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

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

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :
Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contrairement analysées le cas échéant ci-après.
Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu concernant les termittes dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

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

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non

indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

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

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

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

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

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

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

Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GOIZET, Notaire à LIBOURNE, le 31 août 1983, publié au troisième bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 22 septembre 1983, volume 12279, numéro 7 et au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 3 novembre 1983, volume 8341, numéro 6, il a été indiqué ce qui suit :

« Il est rappelé que l'acte du 9 août 1979, analysé ci-avant, stipule deux servitudes passives grevant « le bien vendu », ci-après littéralement rapportées : Les

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document demeuré ci-annexé.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Une note de renseignements de voirie demeurée ci-annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 26 juillet 2010. Cette note de la mairie a été portée à la connaissance de l'ACQUEREUR, ainsi qu'il le reconnaît.

Note de voirie

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 29 juillet 2010. Il résulte de ce certificat que le BIEN objet des présentes porte le numéro : 10 route de la Brune.

Certificat de numérotage

Un arrêté d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 29 juillet 2010. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble dont il s'agit fait l'objet d'un alignement de fait avec la RD 936 et le chemin rural.

Arrêté d'alignement

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relatif aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

Fontaines précèdent que l'immeuble vendu supporte un écoulement d'eau de source ou fontaine venant d'un immeuble voisin.
Il est indiqué que les vendeurs auront, pour aller de la parcelle cadastrée section D numéro 855 commune de SAINT GERMAIN DU PUCH, au chemin rural, un droit de passage de quatre mètres de large sur la parcelle 915 présentement vendue sur la confrontation Levant »

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel de type fosse toutes eaux.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement en date du 20 juillet 2010 dont le rapport est demeuré ci-annexé après mention.

Les conclusions sont les suivantes : « conforme à l'arrêté du 07/09/2009 avec réserves. Epuraton complète satisfaisante. Installation satisfaisante »

L'ACQUEREUR déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

CONTROLE 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 cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par le cabinet ATLANTICA CONTROLES sis à VILLENAVE D'ORNON, rue Jean Monnet le 15 mai 2009 répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Son co-contratant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privée d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le cabinet ATLANTICA CONTROLES sis à VILLENAVE D'ORNON, rue Jean Monnet le 15 mai 2009 répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé 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.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet ATLANTICA CONTROLES sis à VILLENAVE D'ORNON, rue Jean Monnet le 15 septembre 2009, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

HYGIÈNE ET SÉCURITÉ

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR. Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

RÈGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par le cabinet ATLANTICA CONTROLES sis à VILLENAVE D'ORNON, rue Jean Monnet le 15 mai 2009 accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en macroscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949, ainsi déclaré par le **VENDEUR**, 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 et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué le 15 mai 2009 par le cabinet ATLANTICA CONTROLES sis à VILLENAVE D'ORNON, rue Jean Monnet, a **révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré. Ce constat est demeuré annexé.**

Ce constat a été communiqué par son auteur au Préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le constat sus-visé.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

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

Cet arrêté préfectoral est en date du 12 février 2001.

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de terres du **BIEN** objet des présentes a été délivré par le cabinet ATLANTICA CONTROLES sis à VILLENAVE D'ORNON, rue Jean Monnet le 8 août 2010 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locaux et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES

NATURELS PREVISIBLES

Il existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

Le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 21 janvier 2011 et certifié à la date du 20 janvier 2011 du chef du VENDEUR révèle les inscriptions suivantes :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE contre la société SCI LA BRUNE aux termes d'un acte reçu par Maître LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 22 mai 2003 volume 2003V numéro 3408 et ayant effet jusqu'au 5 juin 2014 pour sûreté de la somme principale de QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (49.500,00 EUR) et celle de NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (9.900,00 EUR) pour frais et accessoires.

- une inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE contre la société SCI LA BRUNE aux termes d'un acte reçu par Maître LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 22 mai 2003 volume 2003V numéro 3408 et ayant effet jusqu'au 5 juin 2014 pour sûreté de la somme principale de TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (3.550,00 EUR) et celle de SEPT CENT DIX EUROS (710,00 EUR) pour frais et accessoires.

- une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE contre la société SCI LA BRUNE aux termes d'un acte reçu par Maître LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 22 mai 2003 volume 2003V numéro 3409 et ayant effet jusqu'au 5 juin 2014 pour sûreté de la somme principale de QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (49.500,00 EUR) et celle de NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (9.900,00 EUR) pour frais et accessoires.

- une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE contre la société SCI LA BRUNE aux termes d'un acte reçu par Maître LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 13 juin 2003 volume 2003V numéro 1731 et ayant effet jusqu'au 5 juin 2014 pour sûreté de la somme principale de QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (49.500,00 EUR) et celle de NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (9.900,00 EUR) pour frais et accessoires.

- une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE contre la société SCI LA BRUNE aux termes d'un acte reçu par Maître LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 13 juin 2003 volume 2003V numéro 1732 et ayant effet jusqu'au 5 juin 2014 pour sûreté de la somme principale de QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (49.500,00 EUR) et celle de NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (9.900,00 EUR) pour frais et accessoires.

- une inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE contre la société SCI LA BRUNE aux termes d'un acte reçu par Maître LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 13 juin 2003 volume 2003V numéro 1732 et ayant effet jusqu'au 5 juin 2014 pour sûreté de la somme principale de TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (3.550,00 EUR) et celle de SEPT CENT DIX EUROS (710,00 EUR) pour frais et accessoires.

Par courrier dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 55828,26 eur, décompte arrêté au 26 janvier 2011. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son Notaire de prélever sur le prix de la présente vente ledit montant et les frais de mainlevée.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles A 414 et D 915 appartiennent au VENDEUR pour l'avoir acquis de :
Monsieur Jean-Pierre Robert CASSSET, restaurateur, et Madame Denise Emilienne MILLARD, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LEGE CAP FERRET (33950)

Nés savoir :
Monsieur CASSSET à NEUVIC (24190) le 28 mars 1950,
Madame CASSSET à MOULIETS-ET-VILLEMARTIN (33350) le 25 juillet 1948.
suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003
Moyennant un prix de vente de quatre-vingt dix neuf mille quatre-vingt douze euros (99.092,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte.
Acte publié au bureau des hypothèques de LIBOURNE, le 26 juin 2003 volume 2003P, numéro 4646

La parcelle D1213 appartient au VENDEUR pour l'avoir acquis de :
Monsieur Christophe Jean Marie NAUZE, menuisier, époux de Madame Valérie Antoinette Lucienne CONIGLIO, demeurant à CROIGNON (33750), Lartigue, Né à CENON (33150) le 22 mars 1961,
suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON le 27 février 2004
Moyennant un prix de vente de trois mille deux cents euros (3.200,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte.

Acte publié publiée au troisième bureau des hypothèques de BORDEAUX le 6 avril 2004, volume 2004P numéro 2699.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parcelles A 414 et D 915 appartenant à Monsieur et Madame CASSET au moyen de l'acquisition faite de la société "SARL ETABLISSEMENT AUGÉ & COMPAGNIE", dont le siège est à CROIGNON, Côte de la Brune, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LIBOURNE, SIREN numéro 328.193.990 Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SIX CENT TRENTE MILLE FRANCS (630.000 FRF) soit une contre-valeur de QUATRE-VINGT SEIZE MILLE QUARANTE DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT HUIT CENTS (96.042,88 EUR) s'appliquant à l'immeuble à concurrence de QUATRE CENT TRENTE MILLE FRANCS soit une contre-valeur de SOIXANTE CINQ MILLE CINQ CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET HUIT CENTS (65553,08 EUR).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée :

- au troisième Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le 10 mars 1989
- au troisième Bureau des hypothèques de LIBOURNE, le 13 mars 1989, volume 9635, numéro 10.

La parcelle D 1213 appartenait à Monsieur NAUZE pour lui avoir été attribué avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Maître LATAPPE Notaire à RAUZAN (Gironde), le 15 mars 1997, contenant

Donation à titre de partage anticipé par Monsieur Jean Pierre NAUZE, et Madame Eliane Marie José DORGAN, son épouse, demeurant ensemble à Blisimon, A leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers :

- . Madame Véronique Marie NAUZE épouse de Monsieur Diego FABRA BIOSCA, demeurant à Génissac.
- . Monsieur Christophe NAUZE, vendeur aux présentes,
- . et Monsieur Xavier Marie NAUZE, demeurant à Croignon,

Tant des biens leur appartenant en propre que dépendant de la communauté ayant existé entre eux.

Et partage entre les donataires des biens ainsi donnés.

Cette donation a eu lieu sous différentes charges et conditions au profit des donataires, inutiles de rappeler ici en raison de l'intervention aux présentes de ces derniers.

Quant au partage il a eu lieu sans suite ni retour.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIBOURNE, le 28 avril 1997 volume 1997P, numéro 3087.

Etant ici précisé qu'aux termes dudit acte, chacun des donataires a donné son consentement pur et simple à l'aliénation que pourrait faire l'un des donataires des biens qui lui ont été attribués, et ce conformément aux dispositions de l'article 930 du Code civil. En conséquence l'acquéreur ou les tiers détenteurs de l'immeuble vendu ne pourront jamais être inquiétés dans l'exercice de l'action en réduction contre le donataire vendeur consécutif à ladite donation partage.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence immobilière SUCCESIMMO sis à CREON, 1 rue Bernard Palissy.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, ainsi déclaré.

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 indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera au siège social.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 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 convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial :

Etude de Maîtres Jean-Michel LAVERGNE, Patrick BEYLOT, Notaires associés à CREON (Gironde), 13 Place de la Prévôté. Téléphone : 05.57.34.54.34
Télécopie : 05.56.23.00.84.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur 17 pages

Paraphes

Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.
(suivent les signatures) : GRILLON – GUYONNET – PREVOST – Me BEYLOT, ce dernier notaire.