

**VENTE Cts MIQUEL - SCI LES CAZALS / RODEZ AGGLOMERATION
APRES EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**

100574802

AT/MF/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE DIX HUIT OCTOBRE**

A RODEZ (Aveyron), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Anne TEISSIER, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Anne TEISSIER et Maylis CLAVÉ, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à RODEZ (Aveyron), Résidence « Place Foch », rue du Bal ,

**Avec la participation de Maître Caroline LACOMBE-GONZALEZ, notaire à LUC-la-PRIMAUBE, assistant les vendeurs,
Ici présente**

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 -

Monsieur Thierry Martin Guy **MIQUEL**, gérant de société, époux de Madame Christine Danielle Véronique **BAUREZ**, demeurant à RODEZ (12000) 7 rue Aristide Briand.

Né à RODEZ (12000) le 20 décembre 1963.

Marié à la mairie de LUC-LA-PRIMAUBE (12450) le 8 août 1992 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre-Adrien GOURCEAUD, notaire à RODEZ (12000), le 18 juillet 1992.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Olivier André Thierry **MIQUEL**, responsable technique, demeurant à PONT-DE-SALARS (12290) Le Poujol.

Né à RODEZ (12000) le 21 janvier 1975.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

La Société dénommée **LES CAZALS**, Société civile immobilière au capital de 1524,49 €, dont le siège est à LUC-LA-PRIMAUBE (12450), 296 avenue de Rodez, identifiée au SIREN sous le numéro 400931903 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ.

- ACQUEREUR -

La Société dénommée **RODEZ AGGLOMERATION**, Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à RODEZ (12000), 17 rue Aristide Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 241 200 187 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ.

QUOTITES ACQUISES

RODEZ AGGLOMERATION acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Thierry MIQUEL est présent à l'acte.

- Monsieur Olivier MIQUEL est présent à l'acte.

- La Société dénommée LES CAZALS est représentée à l'acte par Monsieur Thierry MIQUEL et Monsieur Olivier MIQUEL, agissant en qualité de co-gérants et seuls associés de ladite société.

- RODEZ AGGLOMERATION est représentée à l'acte par Monsieur Christian TEYSSÉDRE, Président de RODEZ AGGLOMERATION, agissant en vertu d'une décision motivée du bureau en date du 3 mai 2022, dématérialisée, publiée et télétransmise en préfecture,

Etant ici précisé que cette décision a été prise par délégation d'attribution du Conseil de communauté résultant d'une délibération dudit Conseil en date du 5 avril 2022, dématérialisée, publiée et télétransmise en préfecture.

Une copie de ces délibérations demeurera ci-annexée (*annexe 1*).

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la communauté d'agglomération.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

Concernant Monsieur Thierry MIQUEL

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Olivier MIQUEL

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société LES CAZALS

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté d'agglomération est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes de la décision motivée sus-visée du 3 mai 2022.

Il déclare :

- que la décision a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

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 de vendeurs, ils 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 la communauté d'agglomération.
- 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 "**mobilier**", 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.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

EXPOSE

Vente après exercice du droit de préemption

La présente vente concerne un **BIEN** préempté par l'**ACQUEREUR** suite à la notification d'une déclaration d'intention d'aliéner de la part du **VENDEUR**, ainsi qu'il est plus amplement indiqué en seconde partie des présentes.

Le présent acte constate, conformément à l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme, la vente entre les vendeurs sus-nommés et le titulaire du droit de préemption urbain.

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

Immeuble article un - Bien vendu par Messieurs Thierry et Olivier MIQUEL

DESIGNATION

A LUC-LA-PRIMAUBE (AVEYRON) 12450, 296 Avenue de Rodez, Les Cazals,

Un bâtiment actuellement à usage de bureau au rez-de-chaussée, archives et pièces détachées au premier étage,

à la suite de ce bâtiment : un atelier d'entretien et réparation, un vaste hangar ouvert au midi,

et terrain devant et à la suite des bâtiments

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AN	46	296 avenue de Rodez	00 ha 33 a 01 ca	sol
AN	47	Les Cazals	00 ha 36 a 92 ca	sol
AN	48	Les Cazals	00 ha 00 a 97 ca	sol

Total surface : 00 ha 70 a 90 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé (*annexe 2*).

Immeuble article deux - Bien vendu par la SCI LES CAZALS

DESIGNATION

A LUC-LA-PRIMAUBE (AVEYRON) 12450, 296 Avenue de Rodez, Les Cazals.

Une parcelle de terrain formant le lot numéro cinq (5) du Lotissement Les Casals, et une parcelle attenante hors lotissement,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	108	296 avenue de Rodez	00 ha 45 a 57 ca

AN	124	Les Cazals	00 ha 12 a 45 ca
----	-----	------------	------------------

Total surface : 00 ha 58 a 02 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé (*annexe 3*).

Lotissement

La parcelle AN 108 forme le lot numéro 5 du lotissement dénommé "Les Casals".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la commune de LUC LA PRIMAUBE en date du 13 décembre 1990, portant le numéro 012.133..90.H.0117.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Joseph DE RODAT notaire à LUC LA PRIMAUBE, le 23 septembre 1991, publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 25 septembre 1991, volume 1991P, numéro 5021.

Ce dépôt a fait l'objet :

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph de RODAT notaire à LUC LA PRIMAUBE, le 3 novembre 1995, publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 15 décembre 1995, volume 1995P, numéro 7222.

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 vendu est actuellement affecté à usage professionnel et commercial, en ce compris la maison d'habitation comprise sous le numéro 46 de la section AN.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Donation partage suivant acte reçu par Maître JOSEPH DE RODAT notaire à LUC LA PRIMAUBE le 29 juillet 1996, publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 13 septembre 1996, volume 1996P, numéro 5260.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 6 novembre 1996 et publiée au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 22 novembre 1996 volume 1996P numéro 6732.

L'usufruit réservé au seul profit de Madame Jacqueline KUHN Veuve MIQUEL née le 10 août 1934 est sans objet par suite de son décès survenu à LUC-la-PRIMAUBE, le 26 novembre 2009.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

- Parcelle AN 108

Acquisition suivant acte reçu par Maître Joseph de Rodat notaire à LUC LA PRIMAUBE le 31 octobre 1997, publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 14 novembre 1997, volume 1997P, numéro 6467.

- Parcelle AN 124

Acquisition suivant acte reçu par Maître Joseph de Rodat notaire à LUC LA PRIMAUBE le 22 juillet 2005, publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 12 septembre 2005, volume 2005P, numéro 5698.

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

La présente acquisition s'effectuant par voie de préemption, le transfert de propriété doit, conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du Code de l'urbanisme, intervenir à la plus tardive des dates auxquelles sont intervenus le paiement et l'acte authentique.

La jouissance s'effectue selon les mêmes modalités.

Le paiement du prix étant ci-après constaté, 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 et encombrements quelconques.

Il est ici précisé :

- que l'immeuble compris sous l'article 1 avait fait l'objet d'un bail commercial au profit de la société TRM (TRANS ROUERQUE MANUTENTION) en date du 15 décembre 2009,
- que le terrain compris sous l'article 2 avait fait l'objet d'une convention d'occupation au profit de la société TRM (TRANS ROUERQUE MANUTENTION) en date du 22 décembre 1997.

Ces baux et convention d'occupation ont été purement et simplement résiliés ainsi qu'il résulte d'un acte sous-seing privé en date du 13 octobre 2022, dont copie est ci-annexée (*annexe 4*).

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix global de **SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 EUR)**,

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

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix a été payé, en l'acquit de l'**ACQUEREUR**, comptant, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial TEISSIER/CLAVE sus-dénommé.

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

DONT QUITTANCE

En vertu des dispositions de l'article L 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, le notaire rédacteur de l'acte procède s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous privilèges et hypothèques.

L'état hypothécaire ci-après relaté permet de constater qu'il n'existe pas d'empêchement à la remise du prix au **VENDEUR**.

Par suite, en vertu de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES VENDEURS

Le prix de vente est réparti comme suit entre chacun des vendeurs :

- Prix revenant à **Monsieur Thierry MIQUEL et Monsieur Olivier MIQUEL**, vendeurs de l'immeuble figurant sous l'article un (1), à concurrence de moitié chacun : **QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (475 940,00 EUR)**.

- Prix revenant à la société **LES CAZALS**, vendeur de l'immeuble figurant sous l'article deux (2) : **CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SOIXANTE EUROS (174 060,00 EUR)**

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine de Monsieur Thierry MIQUEL et Monsieur Olivier MIQUEL, pour l'avoir reçu en nue-propiété, à concurrence de moitié indivise chacun :

1/ Par suite du décès de Monsieur Roger MIQUEL, domicilié en son vivant à LUC-LA PRIMAUBE (Aveyron), La Boissonnade, survenu le 30 septembre 1995.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Joseph de RODAT, notaire à LUC-LA PRIMAUBE (AVEYRON), le 29 mars 1996.

La valeur en pleine propriété portée dans la déclaration de succession est de un million cent mille francs (1 100 000,00 frs) soit une contre-valeur de cent soixante-sept mille six cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-douze centimes (167 693,92 eur).

2/ Pour leur avoir été attribué dans les proportions ci-dessus définies, suivant acte contenant donation-partage cumulative reçu par Maître Joseph de RODAT, alors notaire à LUC-LA PRIMAUBE (Aveyron), le 29 juillet 1996, pour une valeur en nue-propiété de huit cent quatre-vingt mille francs (880 000,00 frs) soit une contre-valeur de cent trente-quatre mille cent cinquante-cinq euros et quatorze centimes (134 155,14 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 13 septembre 1996 volume 1996P, numéro 5260.

L'usufruit réservé au seul profit de Madame Jacqueline KUHN veuve MIQUEL, née le 10 août 1934, est sans objet par suite de son décès survenu le 26 novembre 2009 à LUC-LA PRIMAUBE (Aveyron).

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.

Le bien étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention. Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

2/ En ce qui concerne la SCI LES CAZALS :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR**, en vertu des faits et actes suivants, savoir :

a/ Concernant la parcelle cadastrée Section AN numéro 108 évaluée à ce jour à 164 060,00 euros

Acquisition suivant acte reçu par Maître Joseph de RODAT, alors notaire à LUC-LA PRIMAUBE (Aveyron), le 31 octobre 1997, pour une valeur de deux cent quarante et un mille deux cents francs (241 200,00 frs), soit de trente-six mille sept cent-soixante-dix euros (36 770,70 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 14 novembre 1997 volume 1997P, numéro 6467.

b/ Concernant la parcelle cadastrée Section AN numéro 124 évaluée à ce jour à 10 000,00 euros

Acquisition suivant acte reçu par Maître Joseph de RODAT, alors notaire à LUC-LA PRIMAUBE (Aveyron), le 22 juillet 2005, pour une valeur cinq mille six cent quatre-vingt-neuf euros et soixante-cinq centimes (5 689,65 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 12 septembre 2005 volume 2005P, numéro 5698.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : RODEZ (Aveyron), 2 Avenue du 8 mai 1945,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

Monsieur Thierry MIQUEL, titulaire de 50 parts sociales numérotées de 1 à 49 et 98.

Monsieur Olivier MIQUEL, titulaire de 50 parts sociales numérotées de 50 à 97, 99 et 100.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du **BIEN** cédé sont détenues en pleine propriété par le **VENDEUR**.

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 domicilié ou avoir son siège à l'adresse susvisée et s'engage à signaler tout changement d'adresse.

Les vendeurs en nom personnel ou en qualité d'associés de la SCI LES CAZALS, déclarent :

Monsieur Thierry MIQUEL, demeurant à RODEZ (Aveyron), 7 Rue Aristide Briand, dépend actuellement du centre des finances publiques de RODEZ (Aveyron), 2 Avenue du 8 mai 1945.

Monsieur Olivier MIQUEL, demeurant à PONT DE SALARS (Aveyron), Le Poujol, dépend actuellement du centre des finances publiques de RODEZ (Aveyron), 2 Avenue du 8 mai 1945.

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.

REGULARISATIONS DE TVA

Le vendeur déclare qu'il fera son affaire personnelle de toute régularisation de TVA à opérer s'il y a lieu.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Concernant l'immeuble article 2

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions des articles L 1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 21 avril 2022.

Cet avis est joint à la délibération du bureau de Rodez Agglomération sus-visée (*cf annexe 1*).

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>			
<i>départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
650 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Les biens objet des présentes étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain, au bénéfice de Rodez Agglomération, son aliénation donnait ouverture à ce droit en vertu des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le vendeur ayant trouvé un acquéreur disposé à acquérir lesdits biens, deux déclarations d'intention d'aliéner ont été notifiées à la mairie de LUC LA PRIMAUBE qui les a transmises à Rodez Agglomération, bénéficiaire de ce droit.

Une copie de ces déclarations portant mention de réception en mairie à la date du 9 mars 2022 et d'enregistrement sous le numéro 22A0019 (pour l'immeuble article 1) et 22A0020 (pour l'immeuble article 2) demeurera ci-annexée (*annexe 5*).

RODEZ AGGLOMERATION a décidé d'exercer son droit de préemption suivant délibération du bureau par délégation du conseil en date du 3 mai 2022 dont un extrait est ci-annexé (*cf annexe 1*). Cette délibération énonce les motifs de la décision d'acquisition par voie de préemption.

Par lettres recommandées avec accusé de réception en date du 5 mai 2022 dont copie ci-annexée (*annexe 6*), RODEZ AGGLOMERATION a informé les vendeurs et leur notaire de son intention de faire valoir son droit de préemption aux prix et conditions fixés dans chacune des déclarations d'intention d'aliéner. La décision du bureau de Rodez Agglomération approuvant la préemption et contenant sa motivation était jointe à ces courriers.

Par lettre recommandée avec accusé de réception, en date du 10 juin 2022, reçue le 14 juin 2022, Me Caroline LACOMBE-GONZALEZ a adressé à RODEZ AGGLOMERATION un recours gracieux au nom des vendeurs, à l'encontre de la décision de préemption.

Dans le cadre d'une négociation entre les parties, Rodez Agglomération s'est engagée à consentir un bail dérogatoire à la société PEDECHE INVESTISSEMENTS, acquéreur évincé, sur les biens préemptés durant la période transitoire nécessaire à l'aménagement de nouveaux bâtiments. Le projet de bail dérogatoire est ci-annexé (*annexe 7*). Le représentant de RODEZ AGGLOMERATION s'oblige à régulariser cet acte sous-seing privé, en suite des présentes.

Le présent acte constate, conformément à l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme, la vente entre les vendeurs et le titulaire du droit de préemption.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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 :

Concernant l'immeuble article un :

- 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**.

Concernant l'immeuble article deux :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 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 par le service de la publicité foncière de RODEZ 1 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.

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

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 le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Concernant l'immeuble article un :

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

Concernant l'immeuble article deux :

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

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** s'oblige à régler au **VENDEUR**, par la comptabilité de l'Office notarial, et dans un délai de quinze jours à compter des présentes, les proratas de taxes foncières de l'année en cours.

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 des taxes foncières 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

Note de renseignements d'urbanisme

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été déposée pour chaque immeuble vendu, auprès de la mairie de LUC LA PRIMAUBE, le 7 mars 2022, et enregistrée sous les numéros CU 12133 22 A0027 et CU 12133 22 A0028.

En réponse à cette demande la mairie a délivré une note de renseignements d'urbanisme téléchargée depuis la banque de données de la communauté d'agglomérations.

Copie des demandes de CU, de l'accusé de réception et des notes d'urbanisme délivrées sont ci-annexées (*annexe 8*).

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Renseignements d'urbanisme complémentaires

Il a été donné connaissance aux parties qui le reconnaissent d'un courrier délivré par la mairie de LUC LA PRIMAUBE, pour chaque immeuble vendu, en date du 15 septembre 2022, énonçant les diverses dispositions environnementales ou d'urbanisme applicables au bien vendu.

Il résulte notamment de ces courriers que le bien n'est pas frappé d'alignement, qu'il ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ou déclaration d'insalubrité.

Ces courriers sont ci-annexés (*annexe 9*).

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage a été délivré par l'autorité compétente le 15 septembre 2022, pour chaque immeuble.

Il résulte de ces certificats ci-annexés (*annexe 10*) :

- que l'immeuble cadastré AN 46 a pour adresse : 296, avenue de Rodez, 12450 LUC-LA-PRIMAUBE,

- que les immeubles cadastrés AN 47, AN 48, AN 108 et 124 ont pour adresse : Les Cazals, 12450 LUC-LA-PRIMAUBE.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

La parcelle cadastrée AN 108 constitue le lot 5 du lotissement dénommé « Les Casals ».

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Il n'existe pas de cahier des charges ni de règlement attaché au lotissement.

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente intervient après exercice par Rodez Agglomération de son droit de préemption ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

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

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 le cabinet SOCOBOIS, 2, avenue Victor Hugo, 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, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Ce dossier de diagnostics techniques est ci-annexé (*annexe 11*)

DIAGNOSTICS TECHNIQUES (IMMEUBLE ARTICLE UN)

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

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.

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 le cabinet SOCOBOIS sus-nommé, le 22 septembre 2022 après repérage réalisé le 16 septembre 2022, auquel sont joints les résultats d'analyses effectuées, est annexé (*cf annexe 11*).

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Il est précisé aux termes de cet état que certains locaux ou parties de locaux n'ont pas pu être visités (porte fermée à clé ou absence d'accès). Le vendeur reconnaît être informé qu'il ne pourra être déchargé de la garantie des vices cachés relative à la présence d'amiante dans ces parties.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

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 le cabinet SOCOBOIS sus-nommé, le 22 septembre 2022 après repérage effectué le 16 septembre 2022 est annexé (*cf annexe 11*).

Les conclusions sont les suivantes : « *Absence d'indices d'infestation par les termites* ».

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 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.

Le **VENDEUR** déclare que la maison d'habitation cadastrée AN 46, comprise sous l'article 1, possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par le cabinet SOCOBOIS sus-nommé répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 22 septembre 2022 après visite effectuée le 16 septembre 2022, ci-annexé (*cf annexe 11*).

Les conclusions sont les suivantes : « *L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.* »

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 en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Concernant la maison d'habitation cadastrée AN 46, comprise sous l'article 1, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le cabinet SOCOBOIS sus-nommé, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 22 septembre 2022 après visite effectuée le 16 septembre 2022, ci-annexé (*cf annexe 11*)

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

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.

Il est précisé aux termes de cet état que certains locaux ou parties de locaux n'ont pas pu être visitées (porte fermée à clé ou absence d'accès), ne permettant pas au vendeur une exonération totale de la garantie des vices cachés à ce titre.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 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).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Concernant la maison d'habitation cadastrée AN 46, comprise sous l'article 1, un diagnostic établi le 22 septembre 2022 est joint au dossier de diagnostic technique sus-visé (*cf annexe 11*).

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 421 kWh/m².an – Classé G
- Émissions de gaz à effet de serre : 100 kg éqCO₂/m².an – Classé G

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.

Un état des nuisances sonores aériennes est annexé (*annexe 12*).

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/m³).

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 de LUC LA PRIMAUBE se trouve en zone 3, ainsi révélé par la cartographie ci-annexée (*annexe 13*).

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'immeuble article un

Il est ici fait observer que l'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, auquel il n'est pas raccordé.

L'**ACQUEREUR** est dûment informé qu'à compter de cette date, le raccordement à ce réseau collectif doit intervenir dans un délai de deux ans, en l'absence de prorogation émise par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes approuvé par le représentant de l'État dans le département.

En cas de non-respect de ces obligations, la commune ou la communauté de communes peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (L 1331-6 du Code de la santé publique). Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L 1331-1 à L 1331-7-1 du Code de la santé publique, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, pour garantir le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, le propriétaire de l'immeuble en assure l'entretien régulier et les vidange périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune ou la communauté de communes assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Cette obligation ne s'applique pas aux immeubles abandonnés raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole et faisant l'objet d'une convention entre la commune ou la communauté de communes et le propriétaire aux conditions visées à l'article L 1331-1-1 al 2 du Code de la santé publique, et qui doivent être démolis ou ne plus être utilisés.

À l'issue de ce contrôle, la commune ou la communauté de communes peut prescrire la réalisation de travaux devant être exécutés par le propriétaire dans un délai de quatre ans suivant sa notification (L 1331-1-1 du Code de la santé publique).

Aux termes des dispositions de l'article L 1331-5 du Code de la santé publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature existantes doivent être mises hors d'état de servir ou de créer des

nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses mises hors service devaient être vidangés, désinfectés et comblés ou démolis.

Information

Par ailleurs, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Cette autorisation peut être subordonnée au paiement par l'auteur du déversement d'une participation aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de sa réception vaut rejet de celle-ci (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées. L'évacuation de ces eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence et ne pas être versée sur les fonds voisins et la voie publique.

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

Le vendeur déclare que la maison et l'atelier disposent chacun d'un système d'assainissement individuel de type fosse septique.

Ces installations d'assainissement individuel ont fait l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif en date du 30 septembre 2022. Les rapports de contrôles sont ci-annexés (*annexe 14*).

Il résulte du contrôle de l'installation d'assainissement individuel de la maison que « *des dysfonctionnements ou non conformités graves ont pu être constatés :*

- *Absence de dispositif de prétraitement des eaux ménagères,*
- *Absence de dispositif de traitement des eaux usées,*
- *Rejet d'eaux ménagères brutes et d'eaux vannes prétraitées vers le réseau pluvial.*

Pour être en conformité avec la réglementation, l'acquéreur devra raccorder les eaux usées du bâtiment au réseau d'assainissement collectif situé derrière la maison dans un délai de un an à compter de la vente».

Le dispositif a été évalué de niveau 4, à savoir : installation présentant des danger pour la santé des personnes.

Il résulte du contrôle de l'installation d'assainissement individuel de l'atelier que « *des dysfonctionnements ou non conformités graves ont pu être constatés :*

- *Absence de dispositif de prétraitement des eaux ménagères,*
- *Absence de dispositif de traitement des eaux usées,*
- *Rejet d'eaux vannes prétraitées et d'eaux ménagères brutes vers un*

Décanteur avec trop plein vers un puits perdu, qui ne constitue pas un moyen de traitement.

Pour être en conformité avec la réglementation, l'acquéreur devra raccorder les eaux usées du bâtiment au réseau d'assainissement collectif situé en limite de parcelle dans un délai de un an à compter de la vente».

Le dispositif a été évalué de niveau 2, à savoir : installation incomplète ou significativement sous-dimensionnée ou présentant des dysfonctionnement majeurs.

Etat des risques et pollutions

Concernant l'immeuble article 1

Un état des risques et pollutions est joint au dossier de diagnostics techniques ci-dessus visé (*cf annexe 11*).

Concernant l'immeuble article 2

Un état des risques et pollutions est annexé (*annexe 15*).

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

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.

Une copie de ces consultations est annexée (*annexe 16*).

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien cadastré AN 46, 47 et 48

Ce bien appartient indivisément et pour moitié chacun à Messieurs Thierry et Olivier MIQUEL, pour leur avoir été attribué dans ces quotités et en nue-propriété aux termes d'un acte reçu par Maître JOSEPH DE RODAT notaire à LUC LA PRIMAUBE le 29 juillet 1996, contenant :

- donation-partage par Madame Jacqueline Louise Henriette KUHN, Veuve de Monsieur Roger MIQUEL, demeurant à La Boissonnade, commune de LUC (Aveyron), née au MONASTERE SOUS RODEZ (Aveyron), le 10 août 1934 au profit de ses trois enfants, savoir :

. Monsieur Thierry MIQUEL, vendeur aux présentes
 . Monsieur Olivier MIQUEL, vendeur aux présentes
 . Et Madame Corinne Michèle Jacqueline MIQUEL, épouse de Monsieur LASSAILLY, née à RODEZ le 7 janvier 1966,

- Et partage entre les donataires, tant des biens donnés que de ceux recueillis dans la succession de Monsieur Roger Abel Augustin, né à RULHAC SAINT CIRQ (Aveyron), le 10 mai 1935, en son vivant époux de Madame Jacqueline KUHN, demeurant à La Boissonnade, commune de LUC (Aveyron), décédé à LUC, le 30 septembre 1995, laissant pour recueillir sa succession :

. son épouse, Mme Jacqueline KUHN sus-nommée, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens suivant changement de régime matrimonial reçu par Me LAVILLE, notaire à RODEZ le 15 décembre 1980, régulièrement homologué, bénéficiaire d'une donation entre époux qu'il lui avait consentie aux termes d'un acte reçu par Me LAVILLE, notaire à RODEZ le 15 décembre 1980,

. et ses trois enfants, Monsieur Thierry MIQUEL, Monsieur Olivier MIQUEL, et Madame Corinne MIQUEL, sus-nommés, héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un tiers sauf les droits du conjoint.

Cette dévolution successorale est constatée suivant acte reçu par Me Joseph de RODAT, notaire à LUC LA PRIMAUBE, le 29 mars 1996. Etant précisé qu'aux termes de cet acte, Mme Veuve MIQUEL a déclaré opter pour l'usufruit des biens dépendant de la succession en vertu de la donation entre époux sus-visée.

Aux termes de cet acte de donation-partage, il a notamment été attribué à Messieurs Olivier et Thierry MIQUEL, la nue-propriété du bien objet des présentes pour y réunir l'usufruit au décès de la donatrice, indivisément et pour moitié chacun.

Cette attribution a eu lieu à charge par eux de verser une soulte à leur sœur, laquelle a été payée comptant et quittancée audit acte.

Il est précisé que l'usufruit de la donatrice, ainsi que les charges et conditions stipulées à son profit, se sont éteints par suite de son décès survenu à LUC-la-PRIMAUBE, le 26 novembre 2009.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 13 septembre 1996, volume 1996P, numéro 5260.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 6 novembre 1996 et publiée au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 22 novembre 1996 volume 1996P numéro 6732.

La donation partage étant intervenue dans les dix mois du décès de Monsieur MIQUEL, il n'a pas été dressé d'attestation immobilière pour constater la transmission des biens immobiliers dépendant de sa succession, conformément aux règles de la publicité foncière.

Antérieurement, ce bien appartenait en propre à Monsieur Roger MIQUEL pour avoir fait édifier le bâtiment sur un terrain qui lui avait été donné suivant acte reçu par Me DURAND, notaire à LEDERGUES, le 21 septembre 1959, par ses père et mère, Monsieur MIQUEL Adrien Germain né à RODEZ le 3 février 1911 et Madame Augustine Henriette Rosalie BRIANE, née à RULHAC SAINT CIRQ le 18 juin 1912.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 22 septembre 1959, volume 2374, numéro 12.

En ce qui concerne l'immeuble cadastré AN 108

Ce bien appartient à la société LES CAZALS en vertu de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Joseph DE RODAT, notaire à LUC LA PRIMAUBE le 31 octobre 1997.

Cette acquisition a eu lieu de la Commune de LUC sise dans le Département de l'Aveyron, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 14 novembre 1997, volume 1997P, numéro 6467.

En ce qui concerne l'immeuble cadastré AN 124

Ce bien appartient à la société LES CAZALS en vertu de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Joseph de Rodat notaire à LUC LA PRIMAUBE le 22 juillet 2005,

Cette acquisition a eu lieu de la Commune de LUC sise dans le Département de l'Aveyron, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 12 septembre 2005, volume 2005P, numéro 5698.

Origine antérieure

L'origine de propriété antérieure de ces deux parcelles est établie dans une note annexée aux présentes (*annexe 17*).

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile en l'office notarial pour l'exécution des présentes et de leurs suites.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse ci-dessus indiquée.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse sus-indiquée.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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 collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION 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 Electronique 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : office12004.rodez@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées 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.

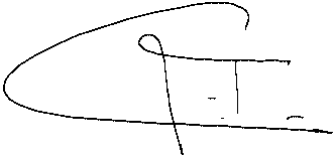
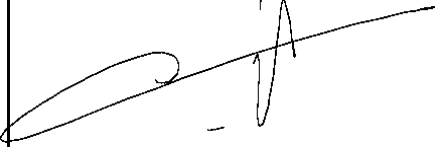
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. MIQUEL Thierry agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à RODEZ le 18 octobre 2022	
M. MIQUEL Olivier agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à RODEZ le 18 octobre 2022	
M. TEYSSEDRE Christian représentant de la société dénommée RODEZ AGGLOMERATION a signé à RODEZ le 18 octobre 2022	
et le notaire Me TEISSIER ANNE a signé à RODEZ L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX HUIT OCTOBRE	