

100277101

XRT/CMU/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE TRENTE ET UN OCTOBRE**

A VILLEMOSTAUSOU (Aude), 375 Avenue du Général de Gaulle,

Maître Xavier ROUANET, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Xavier ROUANET et Charlène MOUREAU, Notaires associés », titulaire de plusieurs offices notariaux dont un office notarial à VILLEMOSTAUSOU (Aude), 375 Avenue du Général de Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 11080,

**A RECU le présent acte de PARTAGE D'INDIVISION CONVENTIONNELLE
à la requête de :**

COPARTAGEANTS

Monsieur Patrice René Régis **LEFRERE**, assureur, demeurant à VENTENAC CABARDES (11610) 4 Bis chemin de Combe Bertrand.
Né à BRESSUIRE (79300) le 17 octobre 1986.
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Mélanie Evelyne Michèle **MICHON**, directrice de crèche, demeurant à VENTENAC CABARDES (11610) 4 Bis chemin de Combe Bertrand.
Née à CARCASSONNE (11000) le 14 novembre 1985.
Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés « les copartageants ».

LESQUELS vont, par ces présentes, procéder amiablement aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision conventionnelle existant entre eux.

LOI APPLICABLE

Les parties déclarent qu'après leur union, elles n'ont pas résidé hors de France, que ce soit à titre permanent ou provisoire. La loi applicable à la séparation est par conséquent la loi française.

EXPOSE

Préalablement au partage d'indivision objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

Conclusion d'un pacte civil de solidarité

Les parties ont conclu entre elles un pacte civil de solidarité enregistré à la mairie de VENTENAC-CABARDES (Aude) le 21 avril 2022 et déclarent avoir opter sous le régime de l'indivision.

Ce contrat de PACS a fait l'objet d'une dissolution le 7 octobre 2025 à la Mairie de VENTENAC CABARDES.

Acquisition du ou des biens immobiliers figurant à la masse active de l'indivision

Monsieur LEFRERE et Madame MICHON ont fait initialement l'acquisition d'un terrain à bâtir situé à VENTENAC-CABARDES (Aude), 4 bis Chemin de Combe Bertrand, cadastré section AC numéro 516, avant leur PACS, à concurrence de la moitié (1/2) indivise chacun, suivant acte reçu par Maître Xavier ROUANET, notaire à CUXAC-CABARDES (Aude) le 30 janvier 2020, et y ont par la suite édifié une maison.

Constitution d'une société civile immobilière

Monsieur LEFRERE et Madame MICHON ont constitué ensemble une société civile immobilière dénommée « 2MLP », au capital de CENT EUROS (100,00 EUR), ayant son siège social à VENTENAC-CABARDES (Aude), 4 B chemin de Combe Bertrand, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CARCASSONNE sous le numéro 914 600 846 suivant acte sous seing privé en date à VENTENAC-CABARDES (Aude) du 06 mars 2022 enregistré au SIE de CARCASSONNE le 16 juin 2022 sous le numéro 2022/1861, dans laquelle ils sont actuellement seuls associés à concurrence de 50% chacun.

Cette société a fait l'acquisition d'une maison à usage d'habitation située à VILLEMOSTAUSSOU (Aude), 7 boulevard de la République suivant acte reçu par Maître Xavier ROUANET, notaire à VILLEMOSTAUSSOU (Aude) le 23 décembre 2022 à l'aide d'un prêt numéro 00005182390 consenti par le CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC d'un montant initial de QUATRE VINGT NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE DEUX EUROS (89.232,00 EUR).

Existence d'éléments de passif figurant à la masse passive de l'indivision

Pour leur permettre d'acheter dans un premier temps le terrain à bâtir sis à VENTENAC-CABARDES (Aude), 4 bis Chemin de Combe Bertrand, puis pour réaliser les travaux de construction par la suite, les deux comparants ont souscrit auprès du CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC les prêts suivants :

1° - un prêt n° 00003268809 d'un montant initial de DEUX CENT HUIT MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (208.698,00 EUR) ;

2° - un prêt n° 00003268810 d'un montant initial de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) ;

3° - un prêt n° 00003268811 d'un montant initial de QUARANTE SIX MILLE EUROS (46.000,00 EUR) ;

4° - un prêt à la consommation n° 73149227087 d'un montant initial de TRENTE SEPT MILLE EUROS (37.000,00 EUR).

CET EXPOSE PRELIMINAIRE TERMINE, il est passé aux opérations de liquidation et de partage objet des présentes.

PARTAGE

PLAN DES OPERATIONS

Les présentes opérations sont divisées en cinq parties comprenant, savoir :

- **La première** : la fixation de la jouissance divise des copartageants.
- **La deuxième** : la masse à partager.
- **La troisième** : les droits des parties.
- **La quatrième** : les attributions aux copartageants.
- **La cinquième** : les conditions générales du partage et l'origine de propriété.

PREMIERE PARTIE

JOUISSANCE DIVISE ET PROPRIETE

D'un commun accord, les parties fixent la jouissance divise au 5 août 2025.

En conséquence, tous les calculs seront arrêtés à ce jour, et chacun des copartageants sera propriétaire et aura la jouissance divise des biens compris dans son attribution, à compter du même jour.

DEUXIEME PARTIE

MASSE A PARTAGER

EXISTENCE DE CREANCES

Il s'agit ici de répertorier les éventuels transferts de valeurs réalisés entre les patrimoines propres des parties, ou entre les patrimoines des parties et l'indivision.

Ces créances seront évaluées selon les dispositions de l'article 815-13, 515-7 et 1469 du Code civil, respectivement, selon qu'elles ont servi à conserver ou à améliorer un bien indivis, ou bien qu'elles soient nées à l'occasion de la sur-contribution à l'aide matérielle réciproque, de mouvement de valeur entre chaque patrimoine personnel des partenaires de l'indivision, ou encore par règlement d'échéances d'emprunt, par l'un d'entre eux, au profit de l'autre.

L'indivisaire créancier peut alors prétendre à une créance contre l'indivision, ou son copartageant, à hauteur de la plus forte des deux sommes représentant la dépense faite et le profit subsistant.

Les parties déclarent qu'il n'existe à ce jour aucune créance entre eux.

ACTIF

L'actif indivis à partager comprend :

ARTICLE NUMERO UN (1)

La somme de VINGT HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (28.600,00 EUR) correspondant à des liquidités provenant d'un prêt à la consommation numéro 73149227087 initialement souscrit par Monsieur LEFRERE et Madame MICHON pour la réalisation d'une piscine ;

Malgré le déblocage des fonds dudit prêt, les travaux de construction de la piscine n'ont pas été réalisés dans leur intégralité et cette somme se trouve à ce jour dans l'actif indivis à partager.

D'un commun accord, les parties déclarent que le montant total desdites liquidités, au jour fixé pour la jouissance divise, est évalué à la somme de **vingt-huit mille six cents euros**

Ci

28 600,00 EUR

ARTICLE NUMERO DEUX (2)

Les CENT (100) parts sociales de la société civile immobilière dénommée « 2MLP », au capital de CENT EUROS (100,00 EUR), ayant son siège social à VENTENAC-CABARDES (Aude), 4 B chemin de Combe Bertrand, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CARCASSONNE sous le numéro 914 600 846, numérotées de 1 à 50 au nom de Monsieur LEFRERE et de 51 à 100 au nom de Madame MICHON.

Compte tenu de l'évaluation des actif et passif sociaux, et notamment de la valeur actuelle de l'immeuble appartenant à la SCI situé à VILLEMOSTAUSSOU (Aude) 7 Boulevard de la République et du prêt restant dû d'un montant initial de QUATRE VINGT NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE DEUX EUROS (89.232,00 EUR) souscrit par la société auprès du CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC pour l'acquisition et la réalisation des travaux dudit bien,

Les deux parties comparantes, d'une manière transactionnelle et forfaitaire, sont d'accord pour indiquer que lesdites parts sont sans valeur, le passif étant actuellement égal à l'actif.

Lesdites parts sont donc ici portées pour mémoire.

Ci

MEMOIRE

ARTICLE NUMERO TROIS (3)

La **TOTALITE** en **PLEINE PROPRIETE** du **BIEN** ci-dessous désigné :

Désignation

A VENTENAC-CABARDES (AUDE) 11610 4 bis Chemin de Combe Bertrand,

Une maison à usage d'habitation avec terrain autour

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	516	4B CH COMBES BERTRAND	00 ha 12 a 84 ca

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

Effet relatif

- le terrain : Acquisition suivant acte reçu par Maître Xavier ROUANET notaire à CUXAC-CABARDES le 30 janvier 2020 publié au service de la publicité foncière de l'AUDE le 18 février 2020, volume 2020P, numéro 1409.

- les constructions : pour les avoir fait édifier par la suite.

D'une valeur de :

DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS,

Ci

245 000,00 EUR

Quotités d'acquisition

Monsieur LEFRERE et Madame MICHON déclarent avoir acquis le BIEN susvisé à concurrence de :

- 50% en pleine propriété à Monsieur LEFRERE, soit 122.500,00 EUR,
- 50% en pleine propriété à Madame MICHON, soit 122.500,00 EUR

MOBILIER

Les parties déclarent avoir convenu directement entre elles avant ce jour de la répartition des meubles meublants et objets mobiliers dépendant de la masse active à partager, elles reconnaissent être en possession de leurs lots respectifs.

TOTAL DE L'ACTIF : DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SIX CENTS EUROS, ci

273 600,00 EUR

PASSIF

Le passif indivis comprend :

ARTICLE NUMERO UN (1)

Monsieur LEFRERE et Madame MICHON ont souscrits trois prêts habitation pour la construction de la maison d'habitation située à VENTENAC-CABARDES (Aude) susvisée, dont les sommes restant dues sont les suivantes :

- Le solde du prêt n° 00003268809 souscrit auprès du CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC d'un montant initial de DEUX CENT HUIT MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (208.698,00 EUR) et dont le capital restant dû est de CENT SOIXANTE NEUF MILLE CENT VINGT SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (169.127,60 EUR) arrêté au 05.08.2025,

Ci

169 127,60 EUR

- Le solde du prêt n° 00003268810 souscrit auprès du CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC d'un montant initial de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) et dont le capital restant dû est de HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (8.266,84 EUR) arrêté au 05.08.2025,

Ci

8 266,84 EUR

- Le solde d'un prêt n° 00003268811 souscrit auprès du CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC d'un montant initial de QUARANTE SIX MILLE EUROS (46.000,00 EUR) et dont le capital restant dû est de QUARANTE SIX MILLE EUROS (46.000,00 EUR) arrêté au 05.08.2025,

Ci

46 000,00 EUR

Soit un montant total pour les trois prêts de DEUX CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTIMES (223.394,44 EUR), arrondi à la somme de DEUX CENT VINGT QUATRE MILLE EUROS (224 000,00 EUR),

Ci

224 000,00 EUR

ARTICLE NUMERO DEUX (2)

Le solde d'un prêt à la consommation n° 73149227087 souscrit auprès du CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC d'un montant initial de TRENTE SEPT MILLE EUROS (37.000,00 EUR) et dont le capital restant dû est de TRENTE ET UN MILLE CENT DIX HUIT EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (31.118,42 EUR) arrondi à TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000,00 EUR)

Ci	32 000,00 EUR
----	---------------

TOTAL DU PASSIF : DEUX CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS,

Ci	256 000,00 EUR
----	-----------------------

BALANCE

La masse active s'élevant à	273 600,00 EUR
La masse passive s'élevant à	256 000,00 EUR

BALANCE FAITE, il reste un ACTIF NET INDIVIS de DIX-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS,

ci	<u>17 600,00 EUR</u>
----	-----------------------------

TROISIEME PARTIE**DROITS DES PARTIES****Monsieur Patrice LEFRERE a droit :**

+ 50% de la maison d'habitation située à VENTENAC-CABARDES (Aude)	122 500,00 EUR
susvisée	
+ 50% des liquidités	14 300,00 EUR
+ 50 % des parts de la SCI « 2MLP »	MEMOIRE
- 50 % des prêts	112 000,00 EUR
- 50 % du crédit à la consommation	16 000,00 EUR

Madame Mélanie MICHON a droit :

+ 50% de la maison d'habitation située à VENTENAC-CABARDES (Aude)	122 500,00 EUR
susvisée	
+ 50% des liquidités	14 300,00 EUR
+ 50 % des parts de la SCI « 2MLP »	MEMOIRE
- 50 % des prêts	112 000,00 EUR
- 50 % du crédit à la consommation	16 000,00 EUR

Récapitulation

Monsieur Patrice LEFRERE :	8 800,00 EUR
Madame Mélanie MICHON :	8 800,00 EUR

QUATRIEME PARTIE**ATTRIBUTIONS**

Pour se fournir le montant de leurs droits ci-dessus fixés, les copartageants se consentent réciproquement les attributions ci-après à titre de partage ce qu'ils acceptent respectivement, et ils se font tous abandons nécessaires à cet effet.

Monsieur Patrice LEFRERE

Afin de lui fournir sa part, il est attribué à Monsieur Patrice LEFRERE, qui accepte, savoir :

- Les CENT (100) parts sociales représentant la totalité du capital de la société civile immobilière dénommée " 2MLP" susvisée figurant à l'article UN (1) de la masse active,

Ci MEMOIRE

- Une soulte à recevoir de Madame Mélanie MICHON, ci 8 800,00 EUR

Soit un montant égal à ses droits 8 800,00 EUR

Madame Mélanie MICHON

Afin de lui fournir sa part, il est attribué à Madame Mélanie MICHON, qui accepte, savoir :

- La maison située à VENTENAC-CABARDES (Aude) susvisée figurant à l'article TROIS (3) de la masse active,

Ci 245 000,00 EUR

- La totalité des liquidités détenues au CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC figurant à l'article DEUX (2) de la masse active,

Ci 28 600,00 EUR

A charge, par Madame Mélanie MICHON, de régler :

- les prêts numéros 00003268809, 00003268810 et 00003269811 dont les montant arrêtés au 05 août 2025 forment un total arrondi à la somme de 224.000,00 EUR

Ci 224 000,00 EUR

- le prêt à la consommation numéro 73149227087 dont le capital restant dû est évalué à 32.000,00 EUR

Ci 32 000,00 EUR

- la soulte à verser à Monsieur Patrice LEFRERE 8 800,00 EUR

Soit un montant égal à ses droits 8 800,00 EUR

SOULTE

La somme de **HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS (8 800,00 EUR)**, formant le montant de la soulte due par Madame MICHON à Monsieur LEFRERE, a été payée à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, ce que l'attributaire reconnaît et en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE

PRISE EN CHARGE DES PRETS

I- En ce qui concerne les prêts habitation et le prêt à la consommation

En ce qui concerne la prise en charge exclusive par Madame Mélanie **MICHON** du solde des prêts habitation numéros 00003268809, 00003268810 et 00003269811, ainsi que du solde du prêt à la consommation numéro 73149227087 contractés auprès du CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC, celle-ci s'oblige à acquitter les échéances ainsi que toutes sommes pouvant être dues à ladite banque au titre de ces quatre prêts, et à satisfaire aux conditions stipulées, le tout de manière à ce que Monsieur Patrice **LEFRERE** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

Madame Mélanie **MICHON** s'oblige également à faire face seule et sans recours contre Monsieur Patrice **LEFRERE** au paiement des indemnités qui seraient réclamées par la banque dans le cas où il jugerait à propos de rembourser, par anticipation, aux époques prévues.

Madame Mélanie **MICHON** se subroge à Monsieur Patrice **LEFRERE** à cet effet dans tous ses droits, actions et obligations.

Il est ici précisé que la banque CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL LANGUEDOC ROUSSILLON a par une attestation de principe en date du 10 octobre 2025 accepté la désolidarisation des prêts susvisés n° 00003268809, 00003268810 et 00003269811 de Monsieur Patrice **LEFRERE**, sous réserve de la réalisation des conditions retranscrites ci-dessous :

« 1. Que la licitation soit conduite à son terme et que nous obtenions l'acte définitif de partage du bien ;

2. Que le bien financé au titre des prêts initiaux devienne la pleine propriété de MICHON MELANIE ;

3. Que les suretés réelles et/ou personnelles prises en garantie du remboursement des prêts soient maintenues. »

Cette attestation d'accord de principe est annexée.

Madame Mélanie **MICHON** déclare en conséquence renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1350-1 du Code civil de sorte que le prêteur puisse le poursuivre pour le règlement de l'intégralité de la dette sans déduction de la part contributive de Monsieur Patrice **LEFRERE** désormais totalement libéré de son obligation de remboursement concernant les quatre prêts susvisés.

Les parties déclarent être parfaitement informées des quotités garanties par les assurances décès-invalidité et chômage qu'elles ont pu souscrire dans le cadre dudit crédit, et font leur affaire personnelle de toutes modifications de celles-ci auprès du prêteur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées que le présent partage reste inopposable à la banque créancière de sorte que malgré les dispositions du présent acte, Monsieur Patrice LEFRERE et Madame Mélanie MICHON restent débiteurs solidaires et indivisibles des emprunts souscrits par eux auprès de l'organisme de prêt tant que celui-ci n'accepte pas définitivement la désolidarisation de Monsieur Patrice LEFRERE pour les quatre prêts dont Madame Mélanie MICHON s'est engagé à assumer seule les remboursements.

II- En ce qui concerne le prêt souscrit par la SCI « 2MLP »

Lors de l'achat de la maison à usage d'habitation située à VILLEMOSTAUSSOU (Aude), 7 boulevard de la République par la SCI « 2MLP » suivant acte reçu par Maître Xavier ROUANET, notaire à VILLEMOSTAUSSOU (Aude) le 23 décembre 2022, la SCI a souscrit un prêt numéro 00005182390 auprès du CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC d'un montant initial de QUATRE VINGT NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE DEUX EUROS (89.232,00 EUR).

Aux termes de ce contrat de prêt, Monsieur LEFRERE et Madame MICHON se sont constitués cautions solidaires chacun en leur nom personnel.

Madame MICHON cédant toutes ses parts détenues dans la SCI « 2MLP » à Monsieur LEFRERE devenant seul et unique associé aux termes des présentes, il a été signé un avenant audit contrat de prêt aux termes duquel la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL LANGUEDOC ROUSSILLON a accepté la désolidarisation de ce prêt susvisé de Madame MICHON, de sorte qu'elle ne soit plus caution solidaire de la SCI « 2MLP » pour ce prêt.

Cet avenant signé par Monsieur LEFRERE et Madame MICHON est annexé aux présentes.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées que le présent partage reste opposable à la banque créancière de sorte que malgré les dispositions du présent acte, Monsieur Patrice LEFRERE et Madame Mélanie MICHON restent cautions solidaires de l'emprunt souscrit par la SCI « 2MLP » auprès de l'organisme de prêt tant que celui-ci n'accepte pas définitivement la désolidarisation de Madame MICHON en tant que caution solidaire pour ce prêt.

CINQUIEME PARTIE

CONDITIONS

Le présent partage a lieu sous les conditions suivantes, auxquelles les copartageants s'obligent, chacun en ce qui le concerne, savoir :

Garanties

Les copartageants seront soumis aux garanties ordinaires et de droit en matière de partage.

Propriété

Chacun des copartageants sera censé avoir succédé seul et immédiatement, aux biens, sommes et valeurs compris dans son attribution.

Jouissance

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la jouissance divise est fixée **à la date du 05 août 2025.**

En conséquence, chaque attributaire jouira et disposera des biens, sommes et valeurs à lui attribués en toute propriété à compter dudit jour.

Confusion

Chacun des copartageants se trouvera libéré par confusion du montant des sommes dont il se trouvait débiteur ou comptable envers la masse des biens à partager et qui lui ont été attribués.

Prise de possession - Etat - Contenance

Chacun des copartageants prendra les immeubles compris dans son lot, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie ni répétition l'un contre l'autre pour raison de mauvais état des bâtiments s'ils existent, vices de construction apparents ou cachés, dégradations, défaut de réparations, défaut d'alignement, mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance, ou pour tout autre cause.

Assurance Incendie

Chacun des copartageants fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats d'assurance contre l'incendie des constructions comprises le cas échéant dans ses attributions.

Il en acquittera toutes sommes ou cotisations à compter du jour ci-dessus fixé pour la jouissance divise.

Impôts et charges

Les impôts, contributions et autres charges de toute nature dont les immeubles partagés sont ou pourront être grevés, seront acquittés séparément par les copartageants, à compter du jour ci-dessus fixé pour la jouissance divise.

Servitudes

Ils jouiront des servitudes actives et supporteront celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent exister au profit ou à la charge des immeubles partagés, sans recours l'un contre l'autre.

Les copartageants déclarent qu'il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

DISPENSE D'URBANISME

Les copartageants déclarent avoir connaissance de la situation des **BIENS** objet des présentes au regard des servitudes d'urbanisme et elles requièrent le notaire soussigné de ne pas leur présenter de note de renseignements d'urbanisme, de certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DISPENSE DE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique lors d'une vente que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Le dossier de diagnostic technique participe à la détermination de la valeur réelle d'un immeuble. Compte tenu à la fois des caractéristiques du ou des immeubles en cause et de leur connaissance de ceux-ci, les parties se dispensent et dispensent le notaire de relater aux présentes l'état des éléments susvisés, à l'exception de l'état des risques.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

Etat des risques

En ce qui concerne la maison d'habitation située à VENTENAC-CABARDES (Aude), un état des risques délivré le 18 août 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre :

- d'un plan de prévention des risques naturels prescrit en date du 11 octobre 2024. Les risques pris en compte sont : **INONDATION**

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone **1 (Très faible)**.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

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

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

L'immeuble est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un **aléa fort**.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

Absence de sinistres avec indemnisation

Les parties déclarent qu'à leur 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.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs mis à jour en 2024 et mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 10 octobre 2025 et certifié à la date du 8 octobre 2025 ne révèle aucune inscription.

Cet état hypothécaire est annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE DU BIEN IMMOBILIER

Ledit bien situé à VENTENAC-CABARDES (Aude) appartient à Monsieur Patrice LEFRERE et Madame Mélanie MICHON par suite :

- en ce qui concerne le terrain : de l'acquisition qu'ils en ont fait ensemble, à concurrence de la moitié (1/2) indivise chacun de :

Monsieur Bernard Jean LLASERA, exploitant agricole, demeurant à VENTENAC-CABARDES (Aude), 4 chemin de Combe Bertrand, né à CARCASSONNE (Aude) le 24 mars 1960, divorcé non remarié de Madame Nathalie Marie Josèphe AGNEL.

Suivant acte reçu par Maître Xavier ROUANET notaire à CUXAC-CABARDES, le 30 janvier 2020.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de l'AUDE le 18 février 2020, volume 2020P, numéro 1409.

- en ce qui concerne la construction : pour l'avoir fait édifier par la suite.

Originellement,

Ledit bien appartenait à Monsieur Bernard LLASERA par suite de la donation qui lui en avait été faite hors part successorale de son grand-père,

Monsieur Joseph Jean AVERSENC, retraité, époux de Madame Rose LATORRE, demeurant à VENTENAC-CABARDES (Aude), né à VENTENAC-CABARDES (Aude) le 29 juillet 1911.

Suivant acte reçu par Maître Roger VERRE, notaire à CUXAC-CABARDES (Aude) le 02 avril 1980.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 24 avril 1980, volume 5549, numéro 44.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions aujourd'hui éteintes par suite du décès du donateur survenu à CARCASSONNE (Aude) le 06 février 1989.

DEMISSION DE GERANCE DE LA SCI « 2MLP »

Suite à la présente attribution des parts sociales qui appartenaient à Madame MICHON au profit de Monsieur Patrice LEFRERE, Madame Mélanie MICHON déclare démissionner de sa fonction de gérante de la société « 2MLP »,

Monsieur Patrice LEFRERE déclare accepter la démission de Madame Mélanie MICHON en tant que gérante de la société et de ce fait, Monsieur LEFRERE se retrouve désormais seul gérant de la société.

MODIFICATIONS STATUTAIRES DE LA SCI « 2MLP »

Suite à la présente attribution des parts qui appartenaient à Madame MICHON au profit de Monsieur Patrice LEFRERE et à démission de gérance de Madame MICHON, les parties décident d'apporter les modifications suivantes aux statuts pour les mettre en conformité avec la détention de parts sociales :

* La totalité de l'article intitulé « Article 8 – CAPITAL SOCIAL » est supprimé et remplacé par :

« Le capital social est fixé à cent euros (100,00 euros).

Il est divisé en 100 parts de 1,00 euro chacune, numérotées de 1 à 100, lesquelles sont détenues en intégralité en pleine propriété par Monsieur Patrice LEFRERE. »

* L'article intitulé « Article 14 – NOMINATION est modifié comme suit :

« La société est gérée et administrée par un seul gérant.

Monsieur Patrice LEFRERE est nommé gérant de la société pour une durée indéterminée, il déclare accepter ses fonctions. »

Le surplus de l'article 14 concernant les pouvoirs du gérant reste inchangé.

OPPOSABILITE A LA SOCIETE « 2MLP »

Monsieur Patrice LEFRERE en qualité de gérant et de seul associé de la société dont il s'agit et conformément aux dispositions des statuts,

DECLARE accepter les modifications sociales résultant du présent acte en vue de leur opposabilité à la Société et, par conséquent, dispense expressément le Notaire soussigné de la signification prévue en cette matière par l'article 1690 du Code Civil et les dispositions des statuts.

REGULARISATION DE LA SOCIETE

Monsieur Patrice LEFRERE déclare que Maître Xavier ROUANET, notaire à VILLEMOUSTAUSOU (Aude) l'a parfaitement informé du fait :

- que l'article 1832 du Code civil prévoit dans ses alinéas 1 et 2 qu'une société civile ne peut être valablement constituée que par au moins deux associés ;

- que l'article 1844-5 du Code civil dans son alinéa 1 et l'article 31, II des statuts de la société « 2MLP » prévoient que la réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander la dissolution de la société si sa situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu. [...]»

- et que pour régulariser la situation de ladite société, il devra donc impérativement soit intégrer un nouvel associé au sein de la société, soit en demander sa dissolution.

ENREGISTREMENT

Le présent partage entrant dans le cadre des dispositions des articles 746 et 748 du Code général des impôts, est soumis au droit de partage sur l'actif net partagé.

A ce sujet, les parties déclarent :

- Que l'actif net partagé s'élève, tel qu'il a été déterminé ci-dessus, à la somme de DIX-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (17 600,00 EUR).
- Qu'il y a lieu de déduire de ce total la somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) figurant les frais de partage et de ses suites.
- Qu'il n'y a pas lieu de déduire la soulte, le partage n'étant pas translatif de propriété dans la mesure de cette soulte.

En conséquence de ces déclarations, par différence, l'assiette servant de base au calcul du droit de partage s'élève à la somme de ONZE MILLE SIX CENTS EUROS (11 600,00 EUR).

CALCUL DES DROITS

Droit de partage : 11 600,00 EUR x 1,10 % = 127,60 EUR
Arrondi à 128,00 EUR

PLUS-VALUES

Les copartageants sont avertis que le partage concernant un bien provenant d'une indivision entre partenaires pacsés, n'est pas soumis aux plus-values, que le partage soit ou non avec soulte, et ce conformément aux dispositions l'article 150 U IV du Code général des impôts.

PUBLICITE FONCIERE

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

Pour la détermination de la contribution de sécurité immobilière la valeur concernée est de DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (245 000,00 EUR).

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS (245,00 EUR).

REGLEMENT DEFINITIF - DECHARGE RECIPROQUE

Les copartageants déclarent qu'ils sont remplis au moyen de la présente liquidation-partage de tous leurs droits dans ladite indivision, renonçant en conséquence à élever de réclamation relativement à celle-ci.

Les parties comparantes réaffirment ici le **caractère transactionnel et définitif** du présent partage.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a participé à leur rapprochement et a permis la conclusion des présentes en terminant des contestations nées entre elles par des concessions réciproques

Suite à ce partage et à cette transaction, les parties déclarent et reconnaissent être remplies de tous leurs droits dans la liquidation de l'indivision ayant existé entre elles. Les parties s'interdisent donc d'élever ultérieurement toutes protestations ou réclamations et notamment quant aux valeurs des biens, créances, montant de la soulte, ayant été préalablement informées des dispositions du Code Civil.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent :

- Que leur état civil est conforme à celui indiqué en tête des présentes, et elles ajoutent qu'elles n'ont changé ni de nom ni de prénoms depuis leur naissance, qu'elles se considèrent comme résident en France au sens de la réglementation des changes et qu'elles sont de nationalité française.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).

- Qu'elles ne sont concernées par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ni par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

TITRES

Les copartageants se reconnaissent en possession des titres de propriété concernant les immeubles ci-dessus désignés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses suivantes :

- Monsieur Patrice LEFRERE : VILLEMUSTAUSOU (11620) 7 Boulevard de la République

- Madame Mélanie MICHON : VENTENAC CABARDES (11610) 4 Bis chemin de Combe Bertrand.

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

POUVOIRS

Les parties requièrent l'établissement de toutes attestations et de tous certificats de propriété nécessaires en vue de l'exécution définitive des présentes, ainsi que toutes significations.

En outre, elles donnent tous pouvoirs, pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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 du présent acte, permettant de mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes sont supportés par les copartageants à hauteur de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR) par Madame Mélanie MICHON et à hauteur de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) par Monsieur Patrice LEFRERE.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées, et, pour les formalités hypothécaires seulement, à Maître Xavier ROUANET, notaire à VILLEMUSTAUSOU (11620) 375 Avenue du Général de Gaulle.

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 de leurs conventions et estimations.

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

Le notaire soussigné précise de son côté, qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 : etude@rouanet.notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité des parties contractantes 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.

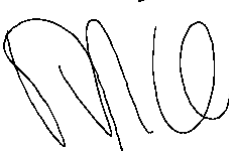
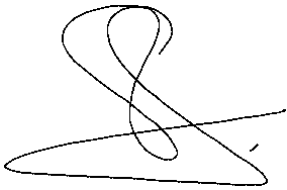
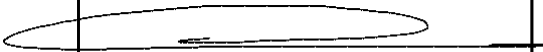
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête 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.

Mme MICHON Mélanie a signé à VILLEMOUSTAUSSOU le 31 octobre 2025	
M. LEFRERE Patrice a signé à VILLEMOUSTAUSSOU le 31 octobre 2025	
et le notaire Me ROUANET XAVIER a signé à VILLEMOUSTAUSSOU L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE TRENTE ET UN OCTOBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique
des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature
électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro
31108020253663503