

100815002  
JM/MF/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE DIX NEUF JANVIER**

**A MONTIGNAC CHARENTE (Charente), au siège de l'office notarial ci-après désigné,**

**Maître Julien MILAN, Notaire associé de la Société dénommée "Carole VALADE-MILAN – Julien MILAN, Notaires associés d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'un Office Notarial" à MONTIGNAC CHARENTE (Charente), 7 avenue Marguerite de Valois, soussigné,**

**A REÇU 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 -**

La Société dénommée **DE LA MAISONNETTE**, Groupement Foncier Agricole, au capital de 45.414,55 €, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 34 avenue du Président Kennedy, identifiée au SIREN sous le numéro 391994647 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME.

##### **- ACQUEREUR -**

La Commune d'**AUSSAC-VADALLE**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Charente (16), dont l'adresse est à AUSSAC-VADALLE (16560), 61 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 211600242.

### **QUOTITES VENDUES**

Le Groupement Foncier Agricole DE LA MAISONNETTE vend la pleine propriété du BIEN.

### **QUOTITES ACQUISES**

La Commune d'AUSSAC-VADALLE acquiert la pleine propriété.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée DE LA MAISONNETTE est représentée à l'acte par Madame Coralie CALLOT, clerc de notaire, demeurant professionnellement en cette qualité à MONTIGNAC-CHARENTE (16330), 7 Avenue Marguerite de Valois, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Paul-François COSSA, gérant et associé du Groupement Foncier Agricole, aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à PARIS (75016), du 17 janvier 2024, dont une copie est annexée. Monsieur Paul-François COSSA ayant lui-même agit conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale des associés dudit groupement foncier, dont une copie du procès-verbal en date du 17 janvier 2024 est annexée aux présentes.

- La Commune d'AUSSAC-VADALLE est représentée à l'acte par Monsieur Gérard LIOT, maire de ladite commune et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2023, ci-après plus amplement visée et dont une copie est demeurée ci-annexée.

### **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 commune.

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

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

#### **Concernant le GFA DE LA MAISONNETTE**

- **Extrait K bis.**
- **Certificat de non faillite.**

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

### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en

date du 28 février 2023 télétransmise à la Préfecture de la Charente (16) le 2 mars 2023, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- 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 commune.
- 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. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

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

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

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

**A AUSSAC-VADALLE (CHARENTE) 16560, Lieudit Fraiche Bise.**

Une parcelle constituant une voie d'accès.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	1491	FRAICHE BISE	00 ha 07 a 82 ca

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'un plan de Géoportail sont annexés.

### **Division cadastrale**

La parcelle originairement cadastrée section E numéro 1030 lieudit Fraiche Bise pour une contenance de trente-six ares soixante centiares (00ha 36a 60ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section E numéro 1491 figurant en teinte verte au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section E numéro 1490 lieudit Fraiche Bise pour une contenance de vingt-huit ares soixante-dix-huit centiares (00ha 28a 78ca), figurant en teinte orange au plan annexé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur FEDER géomètre expert à RUELLE-SUR-TOUVRE (16600), le 5 mai 2023 sous le numéro 339J.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

#### ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la Rue de Fraiche Bise.

**L'ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

#### EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître Jean-François SELAUDOUX notaire à PARIS le 20 décembre 1993, publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 2 le 14 décembre 1994, volume 1994P, numéro 4986.

Il est précisé que le service de la publicité foncière d'ANGOULEME 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui d'ANGOULEME 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

#### 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 JOUSSANCE

**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 encombremens quelconques.

#### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)**.

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

#### PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous priviléges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur Gérard LIOT maire de la commune d'AUSSAC-VADALLE (Charente), qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

### **FORMALITE FUSIONNEE**

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

Apport en société suivant acte reçu par Maître SELAUDOUX, notaire à PARIS le 20 décembre 1993 pour une valeur de quarante-huit mille neuf cents francs (48 900,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 2, le 14 décembre 1994 volume 1994P, numéro 4986.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement translucide,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : PARIS 16EME ARRONDISSEMENT : 12 Rue George Sand – 75796 PARIS CEDEX 16,
- 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 :

- Madame Marie-France COSSA, titulaire de 1 part sociale numérotée 2979.
- Monsieur Pierre GUILLIEN, titulaire de 1 part sociale numérotée 2061.

- Madame Anne GUILLIEN, titulaire de 745 parts sociales numérotées de 603 à 918 et de 2062 à 2490.
- Madame Béatrice COSSA, titulaire de 622 parts sociales numérotées de 919 à 1540.
- Monsieur Paul-François COSSA, titulaire de 622 parts sociales numérotées de 1541 à 1918 et de 2735 à 2978.
- Madame Florence GUILLIEN, titulaire de 744 parts sociales numérotées de 1 à 602 et de 1919 à 2060.
- L'indivision BERNARD, savoir Mesdames Hélène et Sophie DORIN et Messieurs Philippe et Alban DORIN, titulaire de 244 parts sociales numérotées de 2491 à 2734.

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**.

**Exonération totale des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

La vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, les associés bénéficient de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

**DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Madame Marie-France DORIN demeure à PARIS 16EME ARRONDISSEMENT, 51 boulevard de Beauséjour, PARIS (75016) et dépend du centre des finances publiques de PARIS 16EME ARRONDISSEMENT : 12 Rue George Sand – 75796 PARIS CEDEX 16.

- Monsieur Pierre GUILLIEN demeure à AUSSAC-VADALLE (16560), 10 Rue de la Fontaine et dépend du centre des finances publiques d'ANGOULEME : 1, Rue de la Combe CS 72513 Soyaux – 16025 ANGOULEME CEDEX.

- Madame Anne GUILLIEN demeure à PARIS 20EME ARRONDISSEMENT, 72 Rue des Orteaux et dépend du centre des finances publiques de PARIS 20EME ARRONDISSEMENT : 6, Rue Paganini – 75972 PARIS CEDEX 20.

- Madame Béatrice COSSA, demeure à PARIS 16EME ARRONDISSEMENT, 51 boulevard de Beauséjour, PARIS (75016) et dépend du centre des finances publiques de PARIS 16EME ARRONDISSEMENT : 12 Rue George Sand – 75796 PARIS CEDEX 16.

- Monsieur Paul-François COSSA demeure à PARIS 16EME ARRONDISSEMENT, 34 avenue du Président Kennedy, PARIS (75016) et dépend du centre des finances publiques de PARIS 16EME ARRONDISSEMENT : 12 Rue George Sand – 75796 PARIS CEDEX 16.

- Madame Florence GUILLIEN demeure à ROUEN (76000), 15 Rue de la Tour du Beurre et dépend du centre des finances publiques de ROUEN : 38 cours Clémenceau - 76037 ROUDEN CEDEX 1.

- Madame Hélène DORIN demeure à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) et dépend du centre des finances publiques de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE : 22 boulevard de la Paix – 78106 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX.

- Madame Sophie DORIN demeure à CHATOU (78400), 21 Rue des Champs Roger et dépend du centre des finances publiques de HOUILLES : 4, Rue du Docteur Zamenhof CS 70501 – 78805 HOUILLES CEDEX.

- Monsieur Philippe DORIN demeure au LUXEMBOURG, 26 Rue des Eglantiers Luxembourg et dépend du centre des finances publiques de NOIXY-LE-GRAND : 10 Rue du Centre TSA10010 - 93465 NOIXY-LE-GRAND CEDEX.

- Monsieur Alban DORIN demeure à PARIS 15EME ARRONDISSEMENT, 129 Rue de Vaugirard et dépend du centre des finances publiques de PARIS 15EME ARRONDISSEMENT : 13 Rue du Général-Beuret – 75712 PARIS CEDEX 15.

#### **DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT**

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

#### **IMPOT SUR LA MUTATION**

**L'ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération.

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 MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

#### **DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 1 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

#### **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**

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION**

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- 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 DE JOUSSANCE**

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

#### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du 17 janvier 2023, dernier arrêté d'enregistrement, 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.

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**

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.

**Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le VENDEUR conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.**

### **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.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

### **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**

###### **Fiche détaillée de Géoportail-Urbanisme**

Est annexée aux présentes la fiche détaillée de la parcelle présentement vendue issue du site « Géoportail-Urbanisme ».

**Il en résulte que la parcelle est classée Uc (Secteur correspondant aux extensions urbaines principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensembles caractéristiques pavillonnaires).**

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain de la Communauté de Communes CŒUR DE CHARENTE.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 11 décembre 2023.

Par lettre en date du 11 décembre 2023 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

#### **DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER**

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

##### **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.

#### **Radon**

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

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

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

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

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

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

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

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

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

## DISPOSITIFS PARTICULIERS

### Télécommunications-information

Dans le domaine des télécommunications, une zone "blanche" désigne un secteur qui n'est pas couvert par un certain type de réseau pour internet et la téléphonie mobile. Une zone "grise" est un secteur mal couvert.

En l'espèce, le site de l'autorité de régulation des communications électroniques et des postes consulté en vue des présentes indique, dans sa dernière mise à jour, la couverture du département. Ce document est annexé.

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Etat des risques

Un état des risques délivré par NOTA RISQUES le 28 novembre 2023 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

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

**Plan de prévention des risques miniers**

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

**Plan de prévention des risques technologiques**

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

**Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité modérée (3).

**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.

**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.

**Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

**Aléa – Retrait gonflement des argiles**

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

**SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (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 plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (InfoSols).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.
- La base de données relative aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (Géoportail de l'urbanisme).
- La cartographie des projets éoliens en Charente arrêtés au 1<sup>er</sup> janvier 2023.  
Une copie de ces consultations est annexée.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **BIEN** présentement vendu appartient au Groupement Foncier Agricole dénommé DE LA MAISONNETTE, au moyen de l'apport réalisé par les Consorts DORIN, suivant acte reçu par Maître Jean-François SELAUDOUX, Notaire à PARIS 1<sup>ER</sup> ARRONDISSEMENT, le 20 décembre 1993, sous condition suspensive, ladite condition suspensive s'étant réalisée le 3 octobre 1994.

Une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques d'ANGOULEME, le 14 décembre 1994, volume 1994P, numéro 4986.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété plus antérieure.

### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

### **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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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 **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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

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

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

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

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

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

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

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété 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'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse de son siège social.

Le **VENDEUR** 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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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 délégué, 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 : cil@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 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**

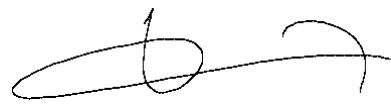
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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.

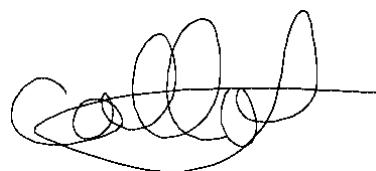
**M. LIOT Gérard  
agissant en qualité  
de représentant a  
signé**

à  
MONTIGNAC-CHAREN  
TE  
le 19 janvier 2024



**Mme CALLOT Coralie  
agissant en qualité de  
représentant a signé**

à  
MONTIGNAC-CHAREN  
TE  
le 19 janvier 2024



**et le notaire Me  
MILAN JULIEN a  
signé**

à  
MONTIGNAC-CHARENTE  
L'AN DEUX MILLE VINGT  
QUATRE  
LE DIX NEUF JANVIER

