

100382304

JJC/AC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,  
LE VINGT DEUX JANVIER**

**A COGNAC (Charente), 24, Boulevard Denfert-Rochereau, en l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Jeanne-Julie CERF, notaire associée de la Société dénommée « SELARL Jeanne-Julie CERF », titulaire d'un Office Notarial à COGNAC (Charente), 24, Boulevard Denfert-Rochereau, identifié sous le numéro CRPCEN 16040,**

**Notaire assistant l'ACQUEREUR,**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Charles-Louis PROUST, notaire à MANSLE (Charente), assistant le VENDEUR, identifié sous le numéro CRPCEN 16068.**

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

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

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

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

#### **PARTIE NORMALISEE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

**- VENDEUR -**

1/ Madame Irène Hélène **ARLIN**, retraitée, demeurant à TOURRIERS (16560)  
5 route de Bouffanais.

Née à CHAMPAGNE-MOUTON (16350), le 7 novembre 1954.  
 Veuve de Monsieur Jean Claude Luc **GAUTHIER** et non remariée.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Magali Annette **GAUTHIER**, agent aide à la personne, demeurant à RUELLE-SUR-TOUVRE (16600) 181 rue René Descartes Bâtiment H1, Appt 14.  
 Née à ANGOULEME (16000) le 5 septembre 1979.  
 Célibataire.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3/ Madame Géraldine Céline **GAUTHIER**, inspectrice APAVE, demeurant à ROUILLAC (16170) 35 rue des Champs Lieu-dit Fenat.  
 Née à ANGOULEME (16000) le 5 août 1980.  
 Célibataire.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### **- ACQUEREUR -**

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

#### **QUOTITES ACQUISES**

La COMMUNE D'AUSSAC-VADALLE acquiert la totalité en pleine propriété.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Irène ARLIN est présente à l'acte.

- Madame Magali GAUTHIER à ce non présente mais représentée par Madame Manon-Lou COURTOIS, collaboratrice au sein de la SELARL PROUST & ASSOCIES, notaires associés à MANSLES-LES-FONTAINES (16230), aux termes d'une procuration sous seing privé en date à RUELLE-SUR-TOUVRE (16600), du 17 octobre 2025, annexée.

- Madame Géraldine GAUTHIER à ce non présente mais représentée par Madame Manon-Lou COURTOIS, collaboratrice au sein de la SELARL PROUST & ASSOCIES, notaires associés à MANSLES-LES-FONTAINES (16230), aux termes d'une procuration signée électroniquement en date du 17 avril 2025, annexée.

- La COMMUNE D'AUSSAC-VADALLE est représentée à l'acte par Mademoiselle Amélie COUTEAU, collaboratrice au sein de la SELARL Jeanne-Julie CERF, notaire soussigné, ainsi qu'il résulte d'une délégation de signature par Monsieur Gérard LIOT, Maire de la Commune, en date à AUSSAC-VADALLE (Charente) en date du 5 décembre 2025.

Monsieur LIOT agissant lui-même en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 2025, ainsi qu'il en est dit ci-dessous.

### 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.

### 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 21 janvier 2025 télétransmise à la Préfecture de la Charente le 23 janvier 2025, 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 "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- 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.

**CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.**

### 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.**

Des parcelles de bois taillis.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	0944	LES RENARDIERES	00 ha 09 a 65 ca
D	1017	LES CHENASSES ET LES ESSAR	00 ha 79 a 10 ca
D	1026	LES CHENASSES ET LES ESSAR	00 ha 17 a 40 ca

Total surface : 01 ha 06 a 15 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### EFFET RELATIF

Du chef de Madame Irène GAUTHIER :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Serge PROUST notaire à MANSLE (Charente) le 6 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière DE LA CHARENTE le 19 novembre 2009, volume 2009P, numéro 4856.

Du chef de tous les vendeurs :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Serge PROUST notaire à MANSLE (Charente) le 12 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière de DE LA CHARENTE le 11 août 2010, volume 2010P, numéro 3506.

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

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

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

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 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 privilèges, 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, 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 DE LA CHARENTE.

### **DECLARATIONS FISCALES**

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

#### *Madame Irène GAUTHIER*

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

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Serge PROUST, notaire à MANSLE (Charente) le 6 novembre 2009 pour une valeur de trois cent soixante-quinze euros (375,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE LA CHARENTE, le 19 novembre 2009 volume 2009P, numéro 4856.

- Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Serge PROUST, notaire à MANSLE (Charente) le 12 juillet 2010 pour une valeur de trois cent soixante-quinze euros (375,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE LA CHARENTE, le 11 août 2010 volume 2010P, numéro 3506.

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

La quote-part en toute propriété du **VENDEUR** n'étant pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros il bénéficie 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 ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-70.

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

#### *Madame Magali GAUTHIER*

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Serge PROUST, notaire à MANSLE (Charente) le 12 juillet 2010 pour une valeur de trois cent soixante-quinze euros (375,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE LA CHARENTE, le 11 août 2010 volume 2010P, numéro 3506.

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

La quote-part en toute propriété du **VENDEUR** n'étant pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros il bénéficie 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 ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-70.

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

Madame Géraldine GAUTHIER

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Serge PROUST, notaire à MANSLE (Charente) le 12 juillet 2010 pour une valeur de trois cent soixante-quinze euros (375,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE LA CHARENTE, le 11 août 2010 volume 2010P, numéro 3506.

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

La quote-part en toute propriété du **VENDEUR** n'étant pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros il bénéficie 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 ainsi qu'au BOI-RFPI-PVI-10-40-70.

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

**DOMICILE FISCAL**

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

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

Madame Irène GAUTHIER dépend actuellement du centre des finances publiques de SOYAUX - 1 rue DE LA COMBE TSA 97060 - 16025 SOYAUX.

Madame Magali GAUTHIER dépend actuellement du centre des finances publiques de SOYAUX - 1 rue DE LA COMBE TSA 97060 - 16025 SOYAUX.

Madame Géraldine GAUTHIER dépend actuellement du centre des finances publiques de SOYAUX - 1 rue DE LA COMBE TSA 97060 - 16025 SOYAUX.

**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**

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 CINQ CENTS EUROS (1.500,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 1 500,00	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

### EXPOSE

La vente, concernant une parcelle en nature de bois au cadastre et d'une superficie inférieure à quatre hectares, entre dans le champ d'application :

- du droit de préemption édicté à l'article L 331-23 du Code forestier au profit de l'Etat dans la mesure où cette parcelle jouxte une forêt domaniale. Ce droit de préemption n'a pas ici vocation à s'appliquer ;
- du droit de préférence édicté à l'article L 331-24 du Code forestier au profit de la commune. Ce droit a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 5 décembre 2024 et la commune a indiqué le 21 janvier 2025 exercer son droit de préférence.

Il est précisé que, compte tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** ne voit pas le bénéfice de l'article 793 du Code général des impôts, s'il y a souscrit, remis en cause.

## 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 :

- 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 JOUISSANCE

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

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du 5 décembre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété.

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,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

### 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.

### **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.

### **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 adressée aux services compétents de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 5 décembre 2024. Une copie de cette demande ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Cette demande est restée sans réponse.

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.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

La vente, concernant une parcelle en nature de bois au cadastre et d'une superficie inférieure à quatre hectares, entre dans le champ d'application :

- Du droit de préemption édicté à l'article L 331-23 du Code forestier au profit de l'Etat dans la mesure où cette parcelle jouxte une forêt domaniale. Ce droit de préemption n'a pas ici vocation à s'appliquer.
- Du droit de préférence édicté à l'article L 331-24 du code forestier au profit de la commune. Ce droit a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 16 décembre 2024.
- Du droit de préférence édicté à l'article L 331-19 du Code forestier au profit des propriétaires de parcelles boisées. Le droit a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, dont il n'y a pas lieu de tenir compte, eu égard à la qualité de l'ACQUEREUR.

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

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER NOUVELLE-AQUITAINE.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 9 décembre 2024, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, en conséquence son silence vaut renonciation à ce droit.

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des risques

Un état des risques en date du 3 décembre 2025 est annexé.

## 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 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.

Une copie de ces consultations est annexée.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

### I - Acquisition

Pour avoir été acquis par Monsieur Jean Claude GAUTHIER, ci-après nommé, seul au cours et pour le compte de sa communauté de biens, de :

Madame Mauricette VIVIER, retraitée, divorcée en secondes noces de Monsieur Philippe Jean ANTILOGUS, demeurant à ROYAN (17200) 8 impasse Hélène Boucher.

Suivant acte reçu par Maître Serge PROUST notaire à MANSLE (Charente) le 6 novembre 2009.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE LA CHARENTE le 19 novembre 2009, volume 2009P, numéro 4856.

### II – Décès de Monsieur Jean Claude GAUTHIER

Monsieur Jean Claude Luc GAUTHIER, en son vivant agent de collectivité, époux de Madame Irène Hélène ARLIN, demeurant à TOURRIER (16560) 5 rue de Bouffanais.

Marié à la mairie de TOURRIER (16560) le 30 juin 1979 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable.

Né à TOURRIERS (16560) le 26 mars 1958 est décédé à TOURRIERS (16560) le 17 février 2010.

Laisant pour recueillir sa succession :

1/ Madame Irène ARLIN, son épouse, susnommée, comme :

- Commune en biens.
  - Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître Alain PROUST, notaire à MANSLE (Charente) le 25 février 1981 des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.
  - Bénéficiaire en vertu de l'article 757 du Code civil du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits composant la succession ou de l'usufruit.
- 2/ Ses deux filles issues de son union avec son épouse survivante :
- Madame Magali GAUTHIER,
  - Madame Géraldine GAUTHIER.

Ainsi que ces qualités ont été constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître Serge PROUST, notaire à MANSLE (Charente) le 12 juillet 2010.

L'attestation de propriété a été dressée par Maître Serge PROUST notaire à MANSLE (Charente) le 12 juillet 2010.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE LA CHARENTE le 11 août 2010, volume 2010P, numéro 3506.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les immeubles ci-dessus désignés, objets de la présente vente, appartenaient en propre et pleine propriété à Madame VIVIER Mauricette, par suite du décès de :

Monsieur Antonin GOUGEON, en son vivant propriétaire cultivateur, époux de Madame Léontine LALUT, demeurant à TOURRIERS (16560).

Est décédé à TOURRIERS (16560), le 28 novembre 1948.

Laissant pour recueillir sa succession :

1) Madame GOUGEON née Léontine LALUT, son épouse, comme :

- Commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître RAIMBAULT, Notaire à TOURRIERS, le 28 mai 1910.

- Et usufruitière de la moitié des biens composant sa succession, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Me DEGALLE, Notaire à MONTIGNAC, le 13 mars 1946.

2) Et pour seule héritière :

Madame VIVIER née Antonine GOUGEON, sa fille unique issue de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Louis PROUST, Notaire à MANSLE (Charente), le 20 décembre 1948.

L'attestation immobilière a été établie par Maître Louis PROUST, Notaire à MANSLES (Charente), le 13 avril 1949.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques d'ANGOULEME le 1er juillet 1949, volume 1919 numéro 11.

Il est ici précisé que par suite du décès de Madame Veuve GOUGEON née LALUT, usufruitière, survenu à ANGOULEME (16000) le 12 août 1960, Madame VIVIER née GOUGEON est devenue plein propriétaire desdits immeubles.

### **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.

### 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 en l'Etude du notaire participant.

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.

### **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 : 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**

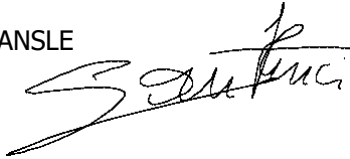
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

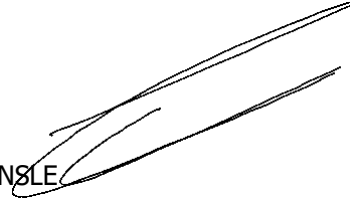
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

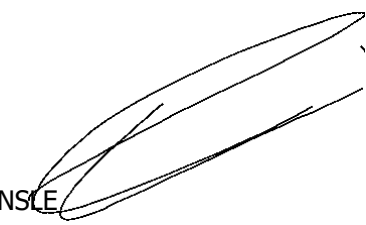
Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.


De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me PROUST CHARLES-LOUIS

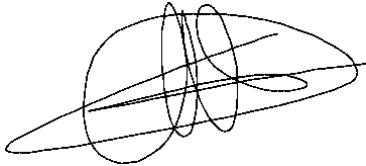
<p><b>Mme GAUTHIER Irène a signé</b> à MANSLE-LES-FONTAINES - MANSLE le 22 janvier 2026</p>	
---	--

<p><b>Mme COURTOIS Manon-Lou représentant de Mme GAUTHIER Magali a signé</b> à MANSLE-LES-FONTAINES - MANSLE le 22 janvier 2026</p>	
---	--

<p><b>Mme COURTOIS Manon-Lou représentant de Mme GAUTHIER Géraldine a signé</b> à MANSLE-LES-FONTAINES - MANSLE le 22 janvier 2026</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me PROUST CHARLES-LOUIS a signé</b> à MANSLE-LES-FONTAINES - MANSLE L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT DEUX JANVIER</p>	
---	--

Recueil de signature de Me CERF JEANNE-JULIE

<p><b>Melle COUTEAU Amélie</b> <b>agissant en qualité de</b> <b>représentant a signé</b></p> <p>à COGNAC le 22 janvier 2026</p>	
<p><b>et le notaire Me CERF</b> <b>JEANNE-JULIE a signé</b></p> <p>à COGNAC L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT DEUX JANVIER</p>	