

100356502

ET/NM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT HUIT AVRIL**

**A COGNAC (Charente), 3 Rue Georges Briand, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Emmanuel TATER, Notaire, soussigné, associé unique de la
Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée " TIRESIAS, Société de
notaires", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à COGNAC (Charente), 3
Rue Georges Briand,**

**Avec la participation de Maître Isabelle BRAASTAD-TIFFON, notaire à
COGNAC, assistant le VENDEUR.**

Ici présente

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

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

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

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

<u>PARTIE NORMALISEE</u>

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **COMMUNE DE COGNAC**, collectivité territoriale, personne morale de droit
public située dans le département de la Charente, dont l'adresse est à COGNAC
(16100), 68 boulevard Denfert Rochereau HOTEL DE VILLE, identifiée au SIREN
sous le numéro 211601026.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI GOLF DE COGNAC**, Société civile immobilière dont le siège est à BARBERAZ (73000), 51 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 912 540 846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SCI GOLF DE COGNAC acquiert la pleine propriété.

PRETEURS

La Société dénommée **CRCAM DES SAVOIE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE**, Société coopérative à capital variable de crédit agricole dont le siège est à ANNECY (74940), 4 avenue Du Pré Félin PAE LES GLAISINS - ANNECY-LE-VIEUX, identifiée au SIREN sous le numéro 302 958 491 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD**, Société coopérative de crédit dont le siège est à SOYAUX (16800), 30 rue d'Espagnac, identifiée au SIREN sous le numéro 775 569 726 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE – REPRESENTATION

- La COMMUNE DE COGNAC est représentée à l'acte par Monsieur Morgan BERGER, Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2021 transmise à la Préfecture le 17 décembre 2021 dont une copie du procès-verbal est annexée aux présentes.

- La Société dénommée SCI GOLF DE COGNAC est représentée à l'acte par Madame Christelle VILCOT, ayant tous pouvoirs à cet effet en sa qualité de Présidente de la société EARTH & SKY SOLUTIONS, Société par actions simplifiée au capital de 1.110.000 €, dont le siège est à LA MOTTE-SERVOLEX (73290), Savoie Technolac, 11 Allée du Lac de Tignes, identifiée au SIREN sous le numéro 883 038 960, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, elle-même seule associée de la société LOISIRS SOLUTIONS, société par actions simplifiée dont le siège est à BARBERAZ (73000), 51 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 502 750 540 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, elle-même ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de gérante de la SCI GOLF DU COGNAC investie de tous pouvoirs en vertu des statuts, et par Monsieur Jean-Sébastien Jacques MUET, en sa qualité de Directeur général de LOISIRS SOLUTIONS.

- La Société dénommée CRCAM DES SAVOIE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE est représentée à l'acte par Mademoiselle Noémie MOLTON, clerc de notaire, domiciliée es qualité à COGNAC (Charente) 3 rue Georges Briand, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de signature délivrée par Monsieur Brice YUNGSMANN, agissant lui-même, au nom de la Caisse Régionale de Crédit Agricole des Savoie, dont le siège social est situé 4 avenue du Pré Félin, 74940 Annecy-le-Vieux, RCS Annecy 302 958 491, en vertu des pouvoirs délégués avec faculté de substituer par Monsieur Laurent BENNET, celui-ci agissant en sa qualité de Directeur Général de la Caisse Régionale de Crédit Agricole des Savoie. Une copie de la délégation de pouvoirs est annexée.

- La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD est représentée à l'acte par Mademoiselle Noémie MOLTON, clerc de notaire, domiciliée es qualité à COGNAC (Charente) 3 rue Georges Briand, aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Clémence DUSSAGNE, agissant en sa qualité de responsable de service BO et MO Crédits, elle-même agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués le 1^{er} septembre 2021, par Madame Pascale BOHN, directrice du pilotage, des finances et des risques, elle-même les ayant reçus de Monsieur Laurent MARTIN, directeur général nommé à cette fonction par décision du conseil d'administration du 15 janvier 2014 avec effet jusqu'au 1^{er} février.

Une copie de la délégation de pouvoirs est annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes. L'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

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

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

EXPOSE

DELIBERATION MUNICIPALE

Monsieur le Maire, 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 16 décembre 2021, télétransmise à la Préfecture le 17 décembre 2021, dont une copie est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 20 mai 2021, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi 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.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du 22 avril 2022, dont une copie est annexée, le comptable du centre des finances publiques, Monsieur François RIVIER, Comptable du centre des finances publiques de COGNAC, a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à

Mademoiselle Amandalyne PETIT, clerc de l'office notarial à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légal de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la commune.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, 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.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

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 SAINT-BRICE (CHARENTE) - 16100 - 2 rue de la Maurie, le Clos de Bois

Clair,

Un ensemble immobilier bâti et non bâti, comprenant :

1 - Un ensemble de bâtiments autour d'une cour centrale, consistant en :

Un corps principal comprenant :

- Au rez-de-chaussée : accueil, bureaux, vestiaires, toilettes, boutique spécialisée avec une partie atelier et de stockage, une chaufferie et deux réserves ;
- A l'étage : cuisine, salle de restaurant, club house et deux salles de réunion, terrasse au nord ouvrant sur le parcours ;
- Au second étage : espace de détente avec partie restaurant
- A l'ouest de la cour : un hangar couvert à usage de rangement pour le matériel se poursuivant au sud par des bureaux et vestiaires des employés,
- Maison de Maître divisée en deux appartements :

Au rez-de-chaussée, le premier appartement est composé d'une chambre, pièce de vie avec cuisine ouverte, salle de bains et deux WC. ;

A l'étage, le second appartement duplex est composé au premier étage d'une cuisine, salon, séjour, chambre, salle de bains et à l'étage de deux chambres, WC et pièce ;

- De l'autre côté d'un portail : une seconde maison comprenant au rez-de-chaussée, une entrée, pièce principale, lieu de stockage et au premier étage, un appartement duplex de type 3 composé d'une pièce de vie avec cuisine ouverte, deux chambres, salle d'eau et WC et à l'étage, deux pièces aménagées en archives et grenier non aménagé ;

- Parking à l'ouest.

2 - De l'autre côté de la rue de la Maurie : un ensemble de terrains constituant le "Practice" du Golf avec places couvertes,

3 - Contigüe au "Practice" : une parcelle de terrain sur laquelle est édifée la station de pompage pour l'arrosage des "Greens"

4 - Le parcours de Golf de dix-huit trous de 6.142 mètres, tournant d'est en ouest autour du "Club House"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	0037	BELLE VUE	02 ha 45 a 80 ca
AH	0048	LES TUILERIES	00 ha 03 a 78 ca
AH	0049	LES TUILERIES	03 ha 21 a 10 ca
AH	0054	BOIS CLAIR	01 ha 30 a 14 ca
AH	0055	BOIS CLAIR	00 ha 76 a 64 ca
AH	0062	BOIS CLAIR	02 ha 19 a 00 ca
AH	0063	BOIS CLAIR	02 ha 76 a 90 ca
AH	0064	BOIS CLAIR	00 ha 98 a 95 ca
AH	0066	BOIS CLAIR	01 ha 49 a 80 ca
AH	0092	BELLE VUE	00 ha 03 a 36 ca
AH	0094	LES TUILERIES	00 ha 03 a 48 ca
AH	0096	BOIS CLAIR	02 ha 54 a 08 ca
AH	0098	BOIS CLAIR	01 ha 08 a 70 ca
AH	0100	BOIS CLAIR	00 ha 37 a 00 ca
AH	0102	BOIS CLAIR	00 ha 00 a 28 ca
AH	0104	BOIS CLAIR	07 ha 50 a 34 ca
AH	0106	BOIS CLAIR	00 ha 04 a 77 ca
AI	0037	LES BOIS BRULAUD	01 ha 26 a 74 ca
AI	0039	LES BOIS BRULAUD	01 ha 94 a 00 ca
AI	0040	LE CLOS DE BOIS CLAIR	01 ha 65 a 95 ca
AI	0041	LE CLOS DE BOIS CLAIR	00 ha 11 a 05 ca
AI	0042	LE CLOS DE BOIS CLAIR	00 ha 26 a 16 ca
AI	0043	LE CLOS DE BOIS CLAIR	00 ha 66 a 30 ca
AI	0045	LE CLOS DE BOIS CLAIR	00 ha 05 a 45 ca
AI	0047	BOIS CLAIR	02 ha 97 a 10 ca
AI	0048	BOIS CLAIR	00 ha 12 a 80 ca
AI	0060	LES EMIGRES	00 ha 33 a 65 ca
AI	0096	LES SABLES	07 ha 98 a 00 ca
AI	0155	LE RIGACHE	00 ha 25 a 04 ca
AI	0156	LE RIGACHE	00 ha 10 a 00 ca
AI	0157	LE RIGACHE	00 ha 63 a 60 ca
AI	0158	LE RIGACHE	00 ha 17 a 68 ca
AI	0159	LE RIGACHE	00 ha 20 a 45 ca
AI	0182	LES BOIS BRULAUD	01 ha 00 a 76 ca
AI	0185	BOIS CLAIR	00 ha 27 a 70 ca
AI	0187	BOIS CLAIR	00 ha 09 a 33 ca
AI	0188	BOIS CLAIR	03 ha 58 a 75 ca
AI	0191	BOIS CLAIR	03 ha 32 a 20 ca
AI	0192	BOIS CLAIR	01 ha 87 a 04 ca
AI	0194	2 RUE DE LA MAURIE	00 ha 52 a 28 ca
AI	0197	LE CLOS DE BOIS CLAIR	00 ha 01 a 44 ca

AI	0198	LE PORT LACHAUD	00 ha 41 a 05 ca
AI	0201	LES PRES COLIN	02 ha 01 a 05 ca

Total surface : 58 ha 69 a 69 ca

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

Une copie de l'extrait de plan cadastral est annexée.

LICENCE D'EXPLOITATION

La Commune de Cognac déclare céder la propriété de la licence de débit de boisson et spiritueux de 4^{ème} catégorie, qui lui a été attribuée aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle BRAASTAD-TIFFON, notaire à COGNAC, les 9 et 10 décembre 2005, contenant le partage des biens appartenant au SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION UNIQUE POUR L'ETUDE ET LA REALISATION DU GOLF DE LA REGION DE COGNAC (S.I.V.U.G.C.), syndicat créé entre les communes de COGNAC, JARNAC et SAINT-BRICE, suivant délibération du Comité Syndical en date du 25 juin 1985, identifié au répertoire SIREN sous le n°251601837.

Etant précisé que cette licence est exploitée par la Société LA RIBAUDIERE (LA TABLE DE GREEN), dont le siège est à BOURG CHARENTE (16200), 2 place du Port, en vertu de la délégation de service public consentie par la Commune de COGNAC à l'Association du Golf du Cognac et au contrat de sous-traitance consenti par cette dernière à la Société LA RIBAUDIERE le 9 juin 2020.

L'**ACQUEREUR**, est propriétaire de la licence présentement cédée.

L'**ACQUEREUR** acquittera définitivement, à partir du transfert de la licence à son nom, toutes les taxes qui pourraient être dues à raison de la licence cédée.

Quant à celles afférentes au passé, le **VENDEUR** déclare les avoir toujours régulièrement et intégralement acquittées.

Aucun ventilation de prix n'a été prévue entre les parties dans le cadre de la vente de cette licence et du foncier.

CESSION DES ELEMENTS CORPORELS, AGENCEMENTS, CONTRATS DE TRAVAIL ET CREDITS-BAUX APPARTENANT A L'ASSOCIATION DU GOLF DU COGNAC

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de l'acquisition de l'ASSOCIATION DU GOLF DU COGNAC, des éléments corporels, agencements et de la reprise des contrats de travail et crédits-baux nécessaires à l'exploitation du golf.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de golf.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Partage suivant acte reçu par Maître Isabelle BRAASTAD-TIFFON notaire à COGNAC le 10 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1 le 27 décembre 2005, volume 2005P, numéro 3566.

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 **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR)**,

FINANCEMENT PAR PRETS

Les établissements bancaires ci-dessus dénommés et l'**EMPRUNTEUR** sont liés par des contrats de prêts non concernés par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation, en date des 20 avril 2022 et 21 avril 2022. Une copie de chaque contrat est annexée.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**EMPRUNTEUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts les prêts dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques des prêts

Les prêts sont consentis aux conditions particulières suivantes :

I. CRCAM DES SAVOIE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE

Nature du prêt : MT ENTREPRISE

Référence du prêt : 00002413726

Montant du prêt en principal : SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (754 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale du prêteur de deniers : SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (754 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement : 180 échéances mensuelles dont 179 échéances de 4 988,64 EUR (capital et intérêts) et 1 échéance de 4 988,75 EUR (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 11 juin 2022

- dernière échéance au plus tard le : 10 mai 2037

Date de péremption de l'inscription : DIX MAI DEUX MIL TRENTE-HUIT

Taux, hors assurance, de 2,39 % l'an

Le taux effectif global ressort à 2,52 % l'an

II. CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD

Nature du prêt : MT ENTREPRISE

Référence de financement : EG3453 01

Référence du prêt : 10000781622

Montant du prêt en principal : UN MILLION CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (1 132 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale du prêteur de deniers : UN MILLION CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (1 132 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement : 180 échéances mensuelles dont 179 échéances de 7 489,58 EUR (capital et intérêts) et 1 échéance de 7 489,06 EUR (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 10 juin 2022

- dernière échéance au plus tard le : 10 mai 2037

Date de péremption de l'inscription : DIX MAI DEUX MIL TRENTE-HUIT

Taux, hors assurance, de 2,39 % l'an

Le taux effectif global ressort à 2,50 % l'an

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme d'UN MILLION HUIT CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE EUROS (1 886 000,00 EUR) représentant le montant emprunté destiné au paiement à due concurrence du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

L'**ACQUEREUR** est également avisé qu'une garantie hypothécaire au profit du **PRETEUR** sera prise sur les **BIENS**, avec effet jusqu'à la date indiquée ci-après. A l'expiration de cette date, cette garantie s'éteindra automatiquement si elle n'a pas été renouvelée en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que ce paiement est effectué :

- à concurrence d'UN MILLION HUIT CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE EUROS (1 886 000,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

HYPOTHEQUE LEGALE DU PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** de l'hypothèque légale prévue par les dispositions de l'article 2402 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

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

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CRCAM DES SAVOIE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE :

- jusqu'au 10 mai 2038, en ce qui concerne le prêt d'un montant de SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (754 000,00 EUR).

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD :

- jusqu'au 10 mai 2038, en ce qui concerne le prêt d'un montant de UN MILLION CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (1 132 000,00 EUR).

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS-VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

TVA

Aux termes d'un contrat de délégation de service public en date du 22 juin 2009, la Ville de Cognac a confié à l'**ASSOCIATION DU GOLF DU COGNAC** l'exploitation du golf.

Il a été prévu le transfert par la Commune à l'Association du droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé les investissements financés par la Commune, nécessaires à l'exploitation du service et compris dans la délégation.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble présentement cédé constitue une immobilisation pour l'Association et cesse d'être utilisé pour une activité partiellement

soumise à la taxe sur la valeur ajoutée. Cette cession intervenant durant la période de régularisation de vingt ans de la taxe initialement déduite, il faut donc procéder à une régularisation globale (article 207 III de l'annexe II du Code général des impôts).

L'ASSOCIATION DU GOLF DU COGNAC sera redevable de cette régularisation qui lui sera remboursée par la Commune de COGNAC.

Le **VENDEUR** déclare être parfaitement informé de l'obligation de régularisation découlant de la présente vente.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Pour la perception des droits, l'**ACQUEREUR** déclare que, bien qu'étant une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, il ne prend aux présentes ni l'engagement de construire ni celui de revendre.

Par suite, il déclare opter pour l'application du droit commun d'enregistrement prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
2 500 000,00	x	4,50 %	=	112 500,00
<i>Taxe communale</i>				
2 500 000,00	x	1,20 %	=	30 000,00
<i>Frais d'assiette</i>				
112 500,00	x	2,37 %	=	2 666,00
TOTAL				145 166,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	2 500 000,00	0,10%	2 500,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

DROIT DE PREFERENCE

Il résulte de l'acte d'acquisition reçu par Maître Michel DAVID, notaire à COGNAC, le 25 avril 1986 publié le 13 mai 1986 Volume 3897 n°19 ce qui suit littéralement rapporté :

« ETANT PRECISE qu'aux termes dudit acte, il a été stipulé un pacte de préférence dans les termes ci-après littéralement transcrits :

« Pacte de Préférence

Il est en outre convenu entre les parties que si la venderesse se décidait à vendre l'immeuble restant sa propriété cadastrée S° AI, N° 195 et 196, elle serait tenue de faire connaître à l'acquéreur, par simple lettre recommandée avec accusé de réception avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession, domicile de l'amateur avec lequel elle serait d'accord, le prix offert par celui-ci les modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix, la venderesse devrait donner préférence au syndicat acquéreur sur tous autres amateurs En conséquence, le syndicat acquéreur aurait le droit d'exiger que ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui offert à la venderesse par un tiers et aux mêmes conditions

L'acquéreur devra faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence par lettre recommandée à la venderesse dans les quinze jours de la réception de la lettre commandée portant à sa connaissance les offres faites par les tiers, à défaut de quoi il serait déchu définitivement de son droit La venderesse aura toujours le droit de disposer à titre gratuit dudit immeuble mais à charge d'imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le présent pacte de préférence pour le cas où ledit donataire ou légataire voudrait disposer à titre onéreux dudit immeuble avant l'expiration du présent acte ;

En cas de décès de la venderesse, ses héritiers et représentants seront tenus de respecter et d'exécuter l'obligation résultant des présentes Toutefois, il est convenu à ce sujet que dans le cas d'attribution dudit immeuble à l'un des héritiers ou représentants de la venderesse, par partage ou licitation, le droit de préférence de l'acquéreur ne pourra s'exercer que si l'attributaire vient à vendre l'immeuble à titre onéreux avant l'expiration du présent pacte

En cas de vente aux enchères publiques, d'adjudication judiciaire ou volontaire, la venderesse ou ses héritiers et représentants seront tenus de faire connaître à l'acquéreur par lettre recommandée quinze jours avant l'adjudication les date et lieu de celle-ci, la mise à prix de l'immeuble et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai de quinze jours ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas.

L'acquéreur, pour bénéficier de son droit de préférence devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur au moment même de l'adjudication et avant la clôture du procès-verbal

Enfin, il est expressément convenu que le présent pacte de préférence aura une durée de trente années à compter de ce jour »

Ce pacte de préférence est à ce jour sans objet, ayant été constitué il y a plus de 30 ans.

DECLASSEMENT PREALABLE – DESAFFECTATION IMMEDIATE

Conformément à l'article L2141-2 du CGPPP et à la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2021, le bien cédé aux présentes a été déclassé par anticipation d'une délibération du conseil municipal en date 16 décembre 2021

transmise en Préfecture, le **BIEN** cédé aux présentes a été déclassé par anticipation, et la désaffectation a été repoussée à la date de signature des présentes.

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de 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,
- que **le BIEN est à ce jour désaffecté, conformément à la délibération du 16 décembre 2021, la signature des présentes entraînant la désaffectation prévue dans l'acte de déclassement.**

Une copie de cette délibération est annexée.

LIBERATION DE L'IMMEUBLE PAR LE SERVICE PUBLIC

En application des dispositions de l'article 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, le **VENDEUR** déclare que les biens objet des présentes ont fait l'objet d'une délégation de service public au profit de **l'ASSOCIATION DU GOLF DE COGNAC**, dont le siège est à SAINT BRICE, 2 rue de la Maurie.

Le contrat de délégation de service public a été régularisé le 22 juin 2009 pour une durée de 12 ans à compter du 1^{er} juillet 2009 pour se terminer le 30 juin 2021.

Un avenant a prorogé la délégation jusqu'au 31/12/2021

Suivant délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2021, cette date a été à nouveau prorogée de 6 mois maximum, pour se terminer à la date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes et ce, avant le 30 juin 2022.

Il résulte notamment du Titre X : Fin de la délégation, ce qui suit littéralement rapporté :

« A l'expiration de la durée convenue, tous les investissements correspondants aux travaux arrêtés par la Commission consultative, réalisés par l'Exploitant seront transférés à la Collectivité sans contrepartie.

D'une manière générale, la Commune pourra prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif du contrat au nouveau régime d'exploitation.

A la fin de la délégation, la Commune sera subrogée aux droits et obligations du Déléataire.

Cependant, en cas de reprise de l'exploitation du service par un nouvel exploitant, ces droits et obligations seront transférés au nouvel exploitant

La Commune pourra reprendre, avec l'accord du délégataire, contre indemnités, et sans que le Déléataire puisse s'y opposer, les biens, tout ou partie des biens appartenant au Déléataire, utiles à l'exploitation et ne faisant pas partie intégrante de la délégation.

Elle aura notamment la faculté de racheter le mobilier, le matériel et les équipements spécifiques correspondant à la marche normale de l'exploitation.

La valeur de ces biens de reprise sera fixée à l'amiable, ou à dire d'expert, et payée au Déléataire dans les trois mois qui suivent leur reprise par la Commune.

Ces indemnités de reprise seront fonction de l'amortissement technique, compte tenu des frais éventuels de remise en état. »

La signature du présent acte entraîne l'expiration du contrat de délégation de service public.

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et la société dénommée EARTH & SKY SOLUTIONS, Société par actions simplifiée, dont le siège est à LA MOTTE-SERVOLEX (73290), Savoie Technolac 11 Allée du Lac de Tignes, identifiée au SIREN sous le numéro 883038960 et immatriculée au RCS de CHAMBERY suivant acte en date du 17 décembre 2021. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, la SAS EARTH & SKY SOLUTIONS, a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'un acte de substitution en date du 21 avril 2022.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par la SAS EARTH & SKY SOLUTIONS lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 14 avril 2022 par voie électronique aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

Les conditions de l'offre sont annexées aux présentes comme en faisant partie intégrante, les parties dispensant le notaire soussigné de les relater plus longuement, comme les connaissant parfaitement, le **PRETEUR** pour les avoir établies, et l'**EMPRUNTEUR** pour les avoir étudiées et approuvées dès avant ce jour.

Il en ressort notamment

- en ce qui concerne le prêt octroyé par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE :

« CONDITIONS FINANCIERES ET PARTICULIERES DU PRET »

Référence du prêt : 00002413726 (numéro susceptible de modifications à l'initiative du Prêteur)

DESIGNATION DU CREDIT
MT ENTREPRISE

Montant : sept cent cinquante-quatre mille euros (754 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Taux d'intérêt annuel fixe : 2,3900 %

La première mise à disposition des fonds devra être effectuée au plus tard le 19/07/2022. Passé ce délai, aucune demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **Prêteur**.

La mise à disposition totale des fonds devra être effectuée au plus tard le 15/04/2023. Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **Prêteur**.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel : 2,3900 % l'an

Frais de dossier : 1 500,00 EUR

Frais de prise de garantie hypothécaire évalués à : 5 150,00 EUR

Taux effectif global : 2,52 % l'an

Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,21 %

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances : 180 Jour d'échéance retenu le : 10

Date de première échéance liée à la mise à disposition des fonds du prêt et précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Date de dernière échéance précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Montant des échéances sans Assurance Emprunteur :

179 échéance(s) de 4 988,64 EUR (capital et intérêts)

1 échéance(s) de 4 988,75 EUR (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

GARANTIES

A la sûreté et remboursement du présent prêt en principal et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**Emprunteur** ou un tiers constituant fournit au **Prêteur** la(les) garantie(s) désignée(s) ci-dessous:

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRETEUR DE DENIERS DE RANG 1 EN CONCURRENCE AVEC LE CREDIT AGRICOLE CHARENTE PERIGORD

sur le bien financé sis à SAINT-BRICE

portant sur TENEMENT IMMOBILIER

Références cadastrales : UN ENSEMBLE IMMOBILIER BATI ET NON BATI SITUE SUR LA COMMUNE DE SAINT-BRICE (16100) - 2 RUE DE LA MAURIE

LE CLOS DE BOIS CLAIR FIGURANT AU CADASTRE :

SECTION AH N° 37-48-49-54-55-62-63-64-66-92-94-96-98-100- 102-104-106

SECTION AI N° 37-39-40-41-42-43-45-47-48-60-96-155-156-157-158-159-182-185-187-188-191-192-194-197-198-201

pour un montant en principal de 754 000,00 EUR outre les accessoires.

pour une durée de 192 mois

Tel que ce bien existe et se comporte, avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination, toutes constructions, augmentations et améliorations qui pourraient y être faites.

L'Emprunteur déclare qu'il destine la somme de : 754 000,00 EUR à provenir du présent prêt, au paiement à due concurrence du prix d'acquisition du/des biens(s) ci-dessus désigné(s).

Le prêt devra être authentifié par acte notarié, dont les frais seront supportés par **L'Emprunteur**. Ces frais font partie intégrante des «frais de prise de garantie hypothécaire» et pris en compte comme tels dans le paragraphe relatif au coût total du crédit, ainsi que dans le calcul du Taux Effectif Global ou du Taux Annuel Effectif Global.

REMBOURSEMENT ANTICIPE – INDEMNITE

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité, à tout moment.

Une demande devra être adressée au **Prêteur** par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé et s'il s'agit d'un remboursement partiel, du montant du remboursement envisagé. Si cette date coïncide avec une date d'échéance, cette échéance sera exigible et le capital à rembourser par anticipation sera celui restant dû après cette échéance.

Tout remboursement anticipé pourra être partiel ou total ; sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.

Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par **L'Emprunteur** des indemnités suivantes :

- une indemnité de gestion égale à 2 mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation ;

- lorsque le remboursement anticipé intervient en période de baisse de taux, une indemnité financière égale au nombre de mois (M) calculés au taux d'intérêt du prêt sur la base du capital remboursé par anticipation. Elle est déterminée par application des équations suivantes :

- pour un prêt IN FINE :

$$M = \frac{[TEC10(1) - TEC10(2)] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du prêt}}$$

- pour un prêt AMORTISSABLE :

$$M = \frac{[TEC10(1) - TEC10(2)] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du prêt} \times 2}$$

- dans laquelle TEC10(1) est le TEC10 associé à la date de réalisation et TEC10(2) est le TEC10 associé au remboursement anticipé.

$$IF = \frac{M \times \text{Taux d'intérêt du prêt} \times \text{Capital remboursé par anticipation}}{12}$$

Dans l'une ou l'autre de ces formules :

Le « taux d'intérêt du prêt » auquel il est fait référence est celui en vigueur à la date du remboursement anticipé.

La durée restant à courir, exprimée en nombre de mois est déterminée par la durée qui sépare la date de remboursement anticipé et la date de dernière échéance normale du prêt.

Pour le calcul de M, le résultat sera arrondi à la première décimale après la virgule comme suit :

- si la deuxième décimale après la virgule est 0, 1, 2, 3, ou 4, le résultat sera arrondi à l'unité inférieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant pour un résultat de 5,72 la valeur de M sera 5,7,

- si la deuxième décimale après la virgule est 5, 6, 7, 8 ou 9, le résultat sera arrondi à l'unité supérieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant pour un résultat de 5,38 la valeur de M sera 5,4.

En tout état de cause cette indemnité ne peut être supérieure à un maximum appelé plafond, ni inférieure à un minimum appelé plancher.

Ce plafond est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égal à 12.

Ce plancher est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égale à 3.

En conséquence, si l'indemnité financière est supérieure au plafond, son montant est égal à ce plafond ; et si elle est inférieure au plancher, son montant est égal au plancher. Cette indemnité est exigible et devra être payée le jour du remboursement anticipé. La baisse des taux est constatée dès lors que la valeur du TEC10 (taux de l'échéance constante 10 ans) du mois précédant celui de la date de remboursement anticipé, ou s'il venait à disparaître, de tout autre index qui lui serait substitué, est inférieure à la valeur du TEC10 du mois précédant celui

du jour de la réalisation du prêt. Par contre, si la réalisation et/ou le remboursement interviennent entre le 1^{er} et le 5 du mois, le TEC10 pris en compte sera celui du deuxième mois précédant le mois du(des) événement(s) ci-dessus précisé(s).

Le calcul de cette indemnité sera effectué et communiqué à l'Emprunteur au plus tard la veille de la date de remboursement anticipé.

Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

JUSTIFICATION DES FONDS

L'Emprunteur s'engage à fournir au **Prêteur** le jour de la mise à disposition des fonds ou à défaut, au fur et à mesure de l'utilisation des fonds, les justifications relatives à l'objet du prêt et au montant de la dépense.

L'Emprunteur autorise le **Prêteur** à effectuer tout contrôle sur place ou sur pièce de l'exactitude des justifications fournies. **L'Emprunteur** reconnaît que, à défaut d'une présentation des justifications de la dépense ayant servi de base au calcul du prêt, le prêt deviendra exigible.

L'Emprunteur s'engage, dans le cas où le montant des dépenses réellement engagées se révélerait inférieur au coût du projet figurant dans la demande, à rembourser à due concurrence une partie du montant réalisé.

FINANCEMENT A COURT TERME D'ATTENTE

En cas de mise à disposition des fonds préalable d'un prêt à court terme d'attente ayant permis à **L'Emprunteur**, d'effectuer ses investissements sans retard, **L'Emprunteur** donne ordre au **Prêteur** de rembourser dès la réalisation du prêt, et nonobstant tout autre terme convenu, toutes les sommes dues au titre du financement à court terme d'attente, celui-ci ayant la même destination que le présent prêt. »

- en ce qui concerne le prêt octroyé par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD :

CONDITIONS FINANCIERES ET PARTICULIERES DU PRET
--

Référence du prêt : 10000781622 (numéro susceptible de modifications à l'initiative du Prêteur)

DESIGNATION DU CREDIT

MT ENTREPRISE

Montant : un million cent trente-deux mille euros (1 132 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Taux d'intérêt annuel fixe : 2,3900 %

La première mise à disposition des fonds devra être effectuée au plus tard le 18/10/2022. Passé ce délai, aucune demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le Prêteur.

La mise à disposition totale des fonds devra être effectuée au plus tard le 16/04/2023. Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le Prêteur.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel : 2,3900 % l'an

Frais de dossier : 1 500,00 EUR

Frais de prise de garantie hypothécaire évalués à : 7 650,00 EUR

Taux effectif global : 2,50 % l'an

Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,21 %

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances : 180 Jour d'échéance retenu le : 10

Date de première échéance liée à la mise à disposition des fonds du prêt et précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Date de dernière échéance précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Montant des échéances sans Assurance Emprunteur :

179 échéance(s) de 7 489,58 EUR (capital et intérêts)

1 échéance(s) de 7 489,06 EUR (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

GARANTIES

A la sûreté et remboursement du présent prêt en principal et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'Emprunteur ou un tiers constituant fournit au Prêteur la(les) garantie(s) désignée(s) ci-dessous:

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRETEUR DE DENIERS EN 1ER RANG COMMUN AVEC LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE POUR UN PRET D'UN MONTANT DE 754 000 €

sur le bien financé sis à SAINT-BRICE 2 RUE DE LA MAURIE

portant sur ENSEMBLE IMMOBILIER LE CLOS DE BOIS CLAIR

Références cadastrales : SECTION AH N° 37, 48, 49, 54, 55, 62, 63, 64, 66, 92, 94, 96, 98

SECTION AH N° 100, 102, 104, 106

SECTION AI N° 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 60, 96, 155

SECTION AI N° 156, 157, 158, 159, 182, 185, 187, 188, 191, 192

SECTION AI N° 194, 197, 198, 201

pour un montant en principal de 1 132 000,00 EUR outre les accessoires.

pour une durée de 192 mois

Tel que ce bien existe et se comporte, avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination, toutes constructions, augmentations et améliorations qui pourraient y être faites.

L'Emprunteur déclare qu'il destine la somme de : 1 132 000,00 EUR à provenir du présent prêt, au paiement à due concurrence du prix d'acquisition du/des biens(s) ci-dessus désigné(s).

Le prêt devra être authentifié par acte notarié, dont les frais seront supportés par l'Emprunteur. Ces frais font partie intégrante des « frais de prise de garantie hypothécaire » et pris en compte comme tels dans le paragraphe relatif au coût total du crédit, ainsi que dans le calcul du Taux Effectif Global ou du Taux Annuel Effectif Global.

REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITE

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité, à tout moment.

Une demande devra être adressée au Prêteur par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé et s'il s'agit d'un remboursement partiel, du montant du remboursement envisagé. Si cette date coïncide avec une date d'échéance, cette échéance sera exigible et le capital à rembourser par anticipation sera celui restant dû après cette échéance.

Tout remboursement anticipé pourra être partiel ou total ; sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.

Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par l'Emprunteur des indemnités suivantes :

- une indemnité de gestion égale à 2 mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation ;

- une indemnité financière égale à 10 % du capital remboursé par anticipation.

Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

JUSTIFICATION DES FONDS

L'Emprunteur s'engage à fournir au Prêteur le jour de la mise à disposition des fonds ou à défaut, au fur et à mesure de l'utilisation des fonds, les justifications relatives à l'objet du prêt et au montant de la dépense.

L'Emprunteur autorise le Prêteur à effectuer tout contrôle sur place ou sur pièce de l'exactitude des justifications fournies. L'Emprunteur reconnaît que, à défaut d'une présentation des justifications de la dépense ayant servi de base au calcul du prêt, le prêt deviendra exigible.

L'Emprunteur s'engage, dans le cas où le montant des dépenses réellement engagées se révélerait inférieur au coût du projet figurant dans la demande, à rembourser à due concurrence une partie du montant réalisé.

FINANCEMENT A COURT TERME D'ATTENTE

En cas de mise à disposition des fonds préalable d'un prêt à court terme d'attente ayant permis à l'Emprunteur, d'effectuer ses investissements sans retard, l'Emprunteur donne ordre au Prêteur de rembourser dès la réalisation du prêt, et nonobstant tout autre terme convenu, toutes les sommes dues au titre du financement à court terme d'attente, celui-ci ayant la même destination que le présent prêt. »

CLAUSE PARI PASSU

Dans le cadre des modalités de financement relatées aux présentes, le **PRETEUR** exige de son débiteur qu'il s'interdise de conférer une garantie au profit d'un autre prêteur sur quelque bien lui appartenant, présent ou futur, sauf à recueillir son accord préalable et exprès. Le non-respect de cet engagement aura pour conséquence l'exigibilité immédiate du solde en principal et intérêt de la somme restant due.

L'**EMPRUNTEUR** réitère son accord aux présentes.

Mention en marge en sera consentie pour opposabilité aux tiers auprès du service de la publicité foncière compétent.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930. A cet effet, l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par lui en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Le **PRETEUR** pourra recevoir cette indemnité directement sur sa simple quittance, hors la présence et le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du notaire et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Etant ici précisé que le **BIEN** vendu est assuré contre l'incendie auprès de GAN ASSURANCES, dont le siège social est à PARIS (75008), 8 rue d'Astorg, en date du 28 avril 2022.

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,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

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 délivré le 9 décembre 2021 et certifié à la date du 8 décembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé le 4 avril 2022.

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.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il résulte de l'acte reçu par Maître Isabelle BRAASTAD-TIFFON, notaire à COGNAC, le 9 et 10 décembre 2005 publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1 le 27 décembre 2005, volume 2005P, numéro 3566, ce qui suit littéralement rapporté :

RAPPEL DE SERVITUDES

« I- Il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte d'acquisition par le SIVUGC, de Mme Françoise FIRINO MARTELL, reçu par Me Michel DAVID, notaire à COGNAC, le 25 avril 1986, publié au bureau des hypothèques de COGNAC, le 13 mai 1986, volume 3897 N° 19, il a été stipulé au chapitre « Servitudes » ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

1° - Cour commune

Pour permettre au propriétaire de l'immeuble cadastré S° AI n° 195 (6 a 77) et 196 (3a 41ca) ou à tous futurs cessionnaires d'y accéder, le syndicat acquéreur constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle une cour commune telle qu'elle est figurée en teinte rouge sur le plan ci-joint et annexé après mention, sous les lettres A BCDEFGHIJ dudit plan

Cette cour pourra être utilisée en tout temps, à toute heure et par tous moyens par l'ensemble des propriétaires des immeubles cadastrés section AI n° 194, 195 et 196, leurs préposés ou ayants droit

Cette utilisation de la cour par les propriétaires des parcelles 195 et 196 ne pourra se faire que pour les véhicules d'exploitation de la propriété

Il existe à l'extérieur au Nord du bâtiment 195 une cuve de mazout enterrée dans le terrain vendu Il est créé au profit de la parcelle 195 une servitude pour l'utilisation, l'entretien et le remplacement éventuel de la cuve

ETANT EN OUTRE EXPRESSEMENT CONVENU

Que ladite cour commune devra toujours être maintenue libre et en constant état de propreté, en conséquence il ne pourra jamais y être fait d'entrepôt quelconque

Et qu'elle ne pourra être modifiée en aucun cas sans le consentement express de tous les propriétaires des immeubles grevés et dominants

2° - AUVENT

Il est ici précisé que par suite d'une erreur du document d'arpentage l'auvent, figurant en teinte jaune sous les lettres EFGK du plan ci-joint dépend de l'immeuble cadastré section AI n° 194, présentement vendu, au lieu de dépendre de l'immeuble cadastré section AI n° 195, restant la propriété de la venderesse, dont il fait partie intégrante

D'un commun accord entre les parties, l'utilisation de cet auvent sera réservé à l'usage exclusif des propriétaires de l'immeuble cadastré section AI n° 195, de leurs ayants droit ou de leurs préposés

3° - Réseau d'eau, électricité, téléphone

Les réseaux d'eau, électricité et téléphone, actuellement implantés sur les immeubles présentement vendus, resteront en l'état.

Si les travaux de mise en état du terrain de golf nécessitent un déplacement ou une modification desdits réseaux, ils seront effectués aux frais du syndicat acquéreur

En cas de réparation ultérieure, les bénéficiaires de ces réseaux pourront les faire effectuer à leurs frais, à cet effet tous droits de passage nécessaires leur sont dès à présent concédés

Toutefois, il est expressément convenu qu'au cas où un ouvrage, aurait été édifié sur le tracé de ces différents réseaux, la réfection dudit ouvrage, après travaux, sera à la charge exclusive du syndicat acquéreur.

4° - Eaux de pluie - eaux usées

Il est formellement convenu que l'écoulement des eaux de pluie et des eaux usées restera en l'état actuel, sans modification

5° - Vue

- Aucun bâtiment ou ouvrage susceptible de nuire à la qualité du site côté sud de l'immeuble cadastré section AH n° 57, sur lequel est édifié le Logis de bois Clair, propriété de Monsieur Olivier FIRINO MARTELL en vertu d'une donation reçue par Me DAVID, notaire soussigné le 22 mai 1981, ne pourra être édifié sans son accord express ou l'accord de ses ayants droits

- Par ailleurs la venderesse, s'oblige et oblige ses ayants droits à ne pratiquer aucune ouverture dans la partie Est du bâtiment cadastré section AI n° 195 et à n'édifier aucun ouvrage à caractère publicitaire sur les parcelles AI 51 et 52 et les murs de clôture »

II- En outre, suivant acte sous signatures privées en date à COGNAC du 10 décembre 1986, le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour l'Etude et la Réalisation du Golf de la Région de Cognac a concédé à titre de servitudes à ELECTRICITE DE FRANCE, au profit du réseau, pour la durée de la concession de la distribution d'électricité, les droits

1°/ d'occuper à titre définitif et d'installer un poste de transformation et ses accessoires techniques, aux frais d'E.D.F sur une portion de terrain se situant au clos de Bois Clair, d'une longueur de 2,70 m et d'une largeur de 2,00m soit une superficie de 5,40 m2 cadastrée section AI numéro 45

2°/ de faire passer et installer à demeure dans la portion de terrain désigné en 1°, les câbles de liaison et autres installations nécessaires à la desserte du poste de transformation.

3°/ d'accéder à toute heure au poste de transformation et dans l'hypothèse où le poste ne serait pas directement accessible de la voie publique, d'y accéder par un passage d'une largeur de trois mètres pour permettre notamment le libre accès des véhicules et matériels

4°/ de laisser pénétrer sur la portion du terrain considéré dont s'agit ses agents ou ceux des Entrepreneurs dûment accrédités par elle en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation du poste de transformation, de ses accessoires techniques et câbles correspondants.

Cette convention a été déposée au rang des minutes de Me Serge GIRAudeau, notaire à ANGOULEME, suivant acte reçu par lui les 1er et 6 mai 1987.

Ledit acte publié au bureau des hypothèques de COGNAC le 3 juillet 1987, volume 3964 N° 25.

La Commune de COGNAC, attributaire des biens immobiliers faisant l'objet du présent partage, sera subrogée dans les obligations et dans tous les droits et actions du SIVUG de la Région de Cognac relativement à ces servitudes. »

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 les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Conformément au 1° de l'article 1382 du code général des impôts, les immeubles appartenant notamment à une **commune** sont exonérés de **taxe foncière** sur les propriétés bâties à la double condition qu'ils soient affectés à un service public ou d'intérêt général et qu'ils ne soient pas productifs de revenus.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et par la comptabilité de l'Office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition, soit la somme de sept mille deux cent soixante et un euros et quatre-vingts centimes (7 261,80 eur).

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

ACCESSIBILITE

LE **VENDEUR** déclare que le restaurant du golf a fait l'objet d'un contrôle de la commission de Sécurité le 23 septembre 2021

Le compte rendu demeure annexé aux présentes.

Il résulte de ce document que l'avis de la commission ne sera acté définitivement que lors d'une commission plénière en présence du représentant du Préfet.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

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 21 avril 2022. Une copie de cette demande ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Cette demande est restée sans réponse compte tenu de l'arrêt d'instruction des certificats d'urbanisme informatifs par le Service de Grand Cognac.

En conséquence, et afin d'informer l'**ACQUEREUR**, une note de renseignements d'urbanisme a été téléchargée sur le site de la commune. Cette note est annexée.

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.

ZONES A ET N – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve partie en zone A et partie en zone N.

Pour la partie en zone A

Les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles ou forestières. En conséquence, seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais l'**ACQUEREUR** peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du **BIEN**.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

Pour la partie en zone N

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

Pour les deux zones

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet pas la qualité paysagère du site.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

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, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 24 février 2022, des prix et conditions de la vente.

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.

Une copie de la lettre recommandée et de l'accusé de réception sont annexés.

Est également annexée aux présentes la notification du changement d'acquéreur adressée à la SAFER le 20 avril 2022 et la dispense d'une nouvelle notification accordé au notaire compte tenu du changement de l'acquéreur.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux réalisés depuis moins de 10 ans sont les suivants :

Année 2012 :

Chauffage de l'atelier mécanique : Travaux réalisés par la société BINAUD dont le siège est à MATHA, 24 rue de la Chante Alouette. La facture du 17 décembre 2012 est annexée.

Année 2013 :

Etayement terrasse et charpente et changement de deux poteaux : Travaux réalisés par la société BLAZEK dont le siège est à COGNAC, 25 rue Pascal. La facture du 31 octobre 2013 est annexée.

Eclairage sécurité : Travaux réalisés par la société BRUNET dont le siège est à COGNAC, 63 rue Haute de Crouin. La facture du 18 janvier 2013 est annexée.

Pose Chaudière fioul : Travaux réalisés par la société DL THERMIQUE dont le siège est à MERPINS, 1 rue des Bois Merrains. La facture du 21 février 2013 est annexée.

Année 2015 :

Cumulus : Travaux réalisés par la société BINAUD dont le siège est à MATHA, 24 rue de la Chante Alouette. La facture du 31 janvier 2015 est annexée.

Année 2017 :

Travaux de maçonnerie : fondation, dallage, canalisations, terrassement, remblais, assainissement, bardage, enduit, réfection trottoir : Travaux réalisés par Mr YVON PELTIN dont le siège est à BARRET, Chez Baboeuf. La facture du 6 mars 2017 est annexée.

Electricité, chauffage, sécurité incendie dans l'extension du Pro-shop : Travaux réalisés par la société ADI dont le siège est à COGNAC, 33 rue de Segonzac. Les factures du 23 mars 2017 et 28 février 2017 sont annexées.

Travaux d'aménagement, de restructuration et de réfection de la voirie et des espaces publics : Travaux réalisés par la société COLAS dont le siège est à ROULLET SAINT ESTEPHE, Four à Chaux. La facture du 31 juillet 2017 est annexée.

Pose de menuiseries, charpente, couverture : Travaux réalisés par la société NEBOUT & VALENTIN dont le siège est à BARBEZIEUX, avenue de l'Europe. Les factures du 21 février 2017 et 21 mars 2017 sont annexées.

Année 2018 :

Mise en place disjoncteur : Travaux réalisés par la société BRUNET dont le siège est à COGNAC, 63 rue Haute de Crouin. La facture du 26 septembre 2018 est annexée.

Menuiserie et porte fenêtre : Travaux réalisés par la société NEBOUT VALENTIN dont le siège est à BARBEZIEUX, av de l'Europe. La facture du 16 mars 2018 est annexée.

Travaux d'aménagement de sanitaires et chauffage : Travaux réalisés par la société SAS LL PLOMBERIE dont le siège est à COGNAC, 18 rue du Nouveau gaz. La facture du 27 juin 2018 est annexée.

Année 2019 :

Restauration de la charpente : Travaux réalisés par la société AUTHIER dont le siège est à FLEAC. La facture du 24 septembre 2019 est annexée.

Année 2020 :

Création d'un système de sécurité incendie : Travaux réalisés par la société BRUNET dont le siège est à COGNAC, 63 rue Haute de Crouin. La facture du 20 aout 2020 est annexée.

Intervention sur les radiateurs du restaurant : Travaux réalisés par la société BRUNET dont le siège est à COGNAC, 63 rue Haute de Crouin. La facture du 15 juin 2020 est annexée.

Terrassement, pose de canalisations, rénovation de la chaussée : Travaux réalisés par la société COLAS dont le siège est à ROULLET SAINT ESTEPHE, Four à Chaux. Les factures du 21 février 2020 et 23 mars 2020 sont annexées.

Pose de menuiseries : Travaux réalisés par la société HOMNIA dont le siège est à COGNAC, 2020 rue François Mitterrand. La facture du 31 aout 2020 est annexée

Réfection réseaux eaux usées : Travaux réalisés par la société KOMORNICZAK dont le siège est à GENSAC LA PALLUE. La facture du 30 octobre 2020 est annexée.

Le **VENDEUR** déclare que lesdits travaux ne nécessitaient pas de déclaration préalable, ni de permis de construire à l'exception de l'extension de la boutique qui a été autorisée suivant permis de construire n° PC 01630415W0008 délivré le 10 septembre 2015 dont une copie demeure annexée.

La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux attestant d'un achèvement en date du 6 avril 2017 demeure annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

L'**ACQUEREUR** est averti de l'importance de se faire fournir par le **VENDEUR** toutes les factures de ces travaux.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

Les travaux ayant été réalisés depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel ils se trouvent soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions.

Ce régime présente les caractéristiques suivantes :

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui,

l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

Les **PARTIES** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences de cette absence de souscription

Ces conséquences sont les suivantes :

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.
- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le **VENDEUR** ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'**ACQUEREUR**, il s'expose à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'**ACQUEREUR** étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours contre le **VENDEUR** ou la ou les entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation de dommages.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le **VENDEUR** déclare que ces entreprises sont celles indiquées ci-dessus.

Le **VENDEUR** déclare ne pas détenir les attestations d'assurance responsabilité des diverses entreprises.

Concernant les constructions et travaux portant sur les parties autres que l'habitation, le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que conformément aux dispositions de l'article L 242-1, deuxième alinéa, du Code des assurances relatives aux assurances obligatoires de construction, il n'y a pas eu lieu de souscrire une telle assurance eu égard tant à sa qualité de personne morale de droit public qu'à l'affectation du bien destinée à un usage autre que l'habitation.

ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE AUX TRAVAUX

L'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale sont celles mentionnées ci-dessus.

Aucune attestation d'assurance de responsabilité civile décennale n'a été produite lors des travaux.

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **VENDEUR** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément 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
Electricité	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 d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société AETB Diagnostic immobilier, 6 rue de la Vallade, 16130 GENTE, identifiée au RCS sous le numéro 504 889 213, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Une copie du constat de risque d'exposition au plomb effectué le 1er décembre 2021, et émis le 2décembre 2021, est annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« Au moins une unité de classes 1 et 2 a été repérée : le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre UD	423	56	318	0	49	0
%	100 %	13.24 %	75.18 %	0 %	11.58 %	0 %

Concentration surfacique < 1 mg/cm²

--> classe 0

Concentration surfacique > 1 mg/cm² avec revêtement non dégradé ou non visible--> classe 1

Concentration surfacique > 1 mg/cm² avec revêtement état d'usage

--> classe 2

Concentration surfacique > 1 mg/cm² avec revêtement dégradé

--> classe 3.»

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Une copie de l'état établi le 1^{er} décembre 2021, et dont le constat a été émis le 24 janvier 2022, accompagné de la certification de compétence, est annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« **Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

25. Sur jugement personnel. Produit fabriqué avant 1997 :

Bâtiment. Salle de repos : Conduit fibre ciment. Produit non protégé, non dégradé, risque de dégradation faible ou à terme. Recommandation : évaluation périodique.

52. Sur jugement personnel. Produit fabriqué avant 1997 :

Bureau. Extérieur : Amiante au sol. Produit non protégé, non dégradé, risque de dégradation faible ou à terme. Recommandation : évaluation périodique.

53. Sur jugement personnel. Produit fabriqué avant 1997 :

Bureau. Etage atelier : Conduit fibre ciment. Produit non protégé, non dégradé, risque de dégradation faible ou à terme. Recommandation : évaluation périodique.

Il sera nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Si des travaux de confinement ou de retrait sont nécessaires, l'entreprise intervenante doit être certifiée.

Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux ou produits de la liste B sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, pour tout bâtiment si produits ou matériaux de la liste A, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air.»

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,

- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 8 mars 2005 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Une copie de l'état relatif à la présence de termites, délivré le 1er décembre 2021, est annexée. Ce constat a été émis le 24 janvier 2022.

Les conclusions sont les suivantes :

« ***Pas d'indice d'infestation visible du termite***

Présence d'autres agents de dégradation biologique du bois

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 1er décembre 2021, dont une copie est annexée.

Ce constat a été émis le 2 décembre 2022.

Les conclusions sont les suivantes :

« ***Anomalies et/ou constatations diverses relevées :***

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.

Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.***
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.***
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.***
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.***
- 8.1. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. »***

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements avec un DPE de classe G sera interdite. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;

- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.
- Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Des diagnostics établis le 1er décembre 2021, sont annexés.

Les conclusions sont les suivantes :

Rue de la Maury, 16100 St Brice

Maison individuelle – 763,98m²

Consommation énergétique : 134 kWh/m².an (classe D)

Émissions de gaz à effet de serre : 35 kg éqCO₂/m².an (classe D)

Rue de la Maury, 16100 St Brice

Maison individuelle – 222,79m²

Consommation énergétique : 310 kWh/m².an (classe F)

Émissions de gaz à effet de serre : 35 kg éqCO₂/m².an (classe F)

Rue de la Maury, 16100 St Brice

Maison individuelle – 69,29m²

Consommation énergétique : 614 kWh/m².an (classe G)

Émissions de gaz à effet de serre : 20 kg éqCO₂/m².an (classe C)

Rue de la Maury, 16100 St Brice

Maison individuelle – 67,09m²

Consommation énergétique : 433 kWh/m².an (classe G)

Émissions de gaz à effet de serre : 14 kg éqCO₂/m².an (classe C)

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Son usage entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (habitation ou habitation et professionnel), les précisions prévues par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme sont ici rapportées :

- L'immeuble se trouve actuellement en zone D :
 - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
 - Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
 - Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.
- L'adresse du service d'information en ligne qui a permis de consulter le plan d'exposition au bruit est la suivante : www.geoportail.gouv.fr.

- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

Le document visé par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme est annexé.

Radon

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

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

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

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

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est partiellement raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un rapport du service compétent, dont une copie est annexée, atteste qu'un contrôle a été effectué par la SAUR le 25 avril 2022.

Il en résulte notamment que :

« <u>Conclusion sur la vérification des raccordements</u> : Non conforme Une partie des installations n'est pas raccordée au réseau d'assainissement <u>Commentaire général du raccordement</u> : les bâtiments partie logements plus vestiaire service technique ne sont pas raccordé (sur fosse) <u>Type de réseau</u> : Réseau séparatif <u>Conclusion du contrôle d'étanchéité de l'installation</u> : Présence d'une boîte de branchement accessible : Oui Situation de la boîte de branchement : public La boîte de branchement est-elle étanche ? : N'a pu être vérifiée Nature de la boîte de branchement : ✓ Amiante Couverture de la boîte de branchement : ✓ Tampon fonte Anomalies constatées sur la partie privée : Non Contrôle confirmé par endoscope ou caméra : Non L'écoulement est-il correct ? : Oui La boîte de branchement est-elle connectée à plusieurs maisons ? : Non Le bâtiment est-il raccordé à plusieurs boîtes de branchement ? : Non <u>Vérification du raccordement des eaux usées</u> : Présence d'un clapet anti-retour : Non Présence d'un poste de relèvement : Non Présence d'une fosse d'eaux usées : Non Présence d'un siphon disconnecteur : Non

Présence d'un regard intermédiaire : Non

Installations spécifiques :

Présence d'une ventilation haute : Non

Présence d'un bac à graisse : Oui

Présence d'un débourbeur : Non

Présence d'un séparateur d'hydrocarbures : Non

Autre existence d'installations spécifiques : Non

Vérification du raccordement des eaux usées :

Méthode utilisée pour le contrôle : Colorant, Visuel, A l'eau

Toutes les parties du bâtiment ont-elles été visitées ? : Oui.

Commentaire général du raccordement eaux usées :

il y a que 9 toilettes sur le rez-de-chaussée et non 10 tous conforme et 13 lavabo conforme aussi

Vérification du non-raccordement des eaux pluviales au réseau des eaux usées : Non raccordé à l'assainissement

Méthode utilisée pour le contrôle : Visuel

Aux termes du compromis de vente reçu par Maître Isabelle BRAASTAD-TIFFON, notaire à COGNAC, le 17 décembre 2021, il avait été prévu ce qui suit :

« Un contrôle de l'installation sera effectué avant la signature de l'acte authentique aux frais du VENDEUR par la SAUR et des devis seront effectués par le VENDEUR.

La prise en charge des éventuels travaux de mise en conformité sera déterminée entre les parties. »

A ce jour, ces travaux ne sont réalisés.

Un devis des travaux de mise aux normes a été établi par l'entreprise COLAS, dont le siège est à ROULLET ST ESTEPHE (16440) Impasse de la Combe à Guillot le 24 février 2022 pour un montant de TTC de 17 983,24 €. Le devis demeure annexé aux présentes.

L'**ACQUEREUR** souhaitant réaliser des travaux dans le bien acquis, il a été convenu entre les parties de ne pas réaliser les travaux de mise aux normes dès aujourd'hui.

Il est convenu que l'**ACQUEREUR** se chargera de la réalisation des travaux.

La facture établie au nom de la Commune devra lui être parvenue au plus tard le 31 décembre 2025.

La commune s'engage à régler dès réception la facture

Etant ici précisé que le montant TTC de la facture ne pourra pas dépasser le montant indiqué au devis de 17 983,24 € TTC

Passé ce délai, il n'y aura plus de prise en charge possible par la Commune de COGNAC.

Etat des risques et pollutions

Une copie de l'état des risques et pollutions est annexée.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est 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.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.
Une copie de la cartographie est annexée.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée et une copie de cette consultation est annexée.

PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES DE L'EAU

Un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique a institué dans la zone de l'immeuble un périmètre de protection du captage de l'eau afin de garantir la pérennité dans celui-ci des servitudes qu'il instaure. Cet arrêté a pour objet notamment d'interdire certaines activités et d'en réglementer d'autres afin qu'elles ne puissent pas nuire à la qualité des eaux captées dans cette zone.

Le périmètre ainsi défini correspond à trois niveaux de protection : la protection immédiate, celle rapprochée et celle éloignée, dont la réglementation diffère.

En l'espèce, le **BIEN** se trouve dans le périmètre de protection rapprochée des captages de Coulonge.

Une copie de l'arrêté est annexée.

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE ET ZONE "NATURA 2000"

Il est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** que le **BIEN** dont il s'agit est situé dans une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, par abréviation "ZNIEFF". Ces zones, mises en place par l'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN), ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, qui sont des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. Ils correspondent à un très fort enjeu de préservation, voire de valorisation de milieux naturels.
- Les ZNIEFF de type II, qui sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements, sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

Il ressort également de la note d'urbanisme que le bien se trouve dans le périmètre d'un site Natura 2000.

Le VENDEUR déclare qu'aucune convention n'a été souscrite dans le cadre de ces dispositifs.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet des présentes appartient au **VENDEUR** par suite des faits et actes suivants :

ACQUISITION

Originellement, ledit **BIEN** appartenait au **SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION UNIQUE POUR L'ETUDE ET LA REALISATION DU GOLF DE LA REGION DE COGNAC (S.I.V.U.G.C.)**, pour l'avoir acquis de Mme Françoise Louise Marie-Thérèse HAUDOS de POSSESSE, née à EVREUX (Eure) le 20 octobre 1919.

Suivant acte reçu par Me Michel DAVID, notaire à COGNAC, le 25 avril 1986, publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1, le 13 mai 1986, volume 3897, numéro 19.

Le prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Originellement il s'agissait d'un ensemble immobilier bâti et non bâti, comprenant divers bâtiments à usage d'habitation et dépendances ainsi que diverses parcelles de terre, pré et bois, le tout ayant constitué l'ancienne Ferme de Bois Clair.

La propriété acquise par le SIVUGC a été par la suite aménagée en parcours de golf avec parking, club house, restaurant, magasin, bâtiments d'habitation et bâtiments de servitudes.

Dissolution du S.I.V.U.G.C de la Région de Cognac

Au vu des jugements rendus par le Tribunal Administratif de POITIERS en date du 25 mars 2004, procédant à l'annulation :

- de la délibération du Comité Syndical du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour l'Etude et la Réalisation du Golf de la Région de Cognac en date du 15 avril 2003, portant adoption de son budget primitif ;
- de la décision de Monsieur le Sous-Préfet de COGNAC, en date du 16 juin 2003, refusant de constater la dissolution du SIVUGC ;
- de l'Arrêté Préfectoral en date du 22 juillet 2003, portant modification des statuts du SIVUGC ;

Et suivant Arrêté de Monsieur le Préfet de la Charente en date du 26 mai 2004,

Il a été pris acte de la dissolution du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour l'Etude et la Réalisation du Golf de la Région de Cognac, avec effet rétroactif au 20 juillet 2002, compte tenu de l'achèvement à cette date des opérations qu'il avait pour objet de conduire et de l'injonction de procéder aux opérations de liquidation dudit Syndicat

Nomination d'un liquidateur — Rapport du liquidateur-Constataion de l'indivision

Suivant Arrêté Préfectoral du le` juillet 2004, M. Yves **BOULANGER**, Trésorier Principal en retraite, demeurant à SOYAUX (Charente), a été nommé liquidateur du Syndicat.

Aux termes de son rapport de liquidation, en date du 14 février 2005, il a été notamment conclu sur l'impossibilité de procéder au démembrement du Golf.

En conséquence, les trois communes se sont retrouvées dans l'indivision.

Par la suite, et par Arrêté Préfectoral du 21 avril 2005, il a été créé une Commission syndicale pour la gestion de l'indivision constituée par le Golf de la Région de Cognac.

PARTAGE

Suite :

- à la demande de la **COMMUNE DE JARNAC** de sortir de l'indivision,
- à la proposition de la **COMMUNE DE COGNAC** de racheter les parts des **COMMUNES DE JARNAC et SAINT BRICE**,
- et aux décisions de retrait par les **COMMUNES DE JARNAC et SAINT BRICE** de la Commission syndicale pour la gestion de l'indivision constituée par le Golf de la Région de Cognac.

Les Conseils Municipaux des Communes membres de l'indivision ont convenu de procéder au partage des biens et droits immobiliers ayant constitué le patrimoine

du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour l'Etude et la Réalisation du Golf de la Région de Cognac.

Attribution

En conséquence, l'immeuble ci-dessus a été attribué à la **COMMUNE DE COGNAC** aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle BRAASTAD-TIFFON, notaire à COGNAC, les 9 et 10 décembre 2005, contenant entre la **COMMUNE DE SAINT-BRICE**, la **COMMUNE DE JARNAC** et la **COMMUNE DE COGNAC**, le partage des biens appartenant au **SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION UNIQUE POUR L'ETUDE ET LA REALISATION DU GOLF DE LA REGION DE COGNAC (S.I.V.U.G.C.)**, syndicat créé entre les communes de COGNAC, JARNAC et SAINT-BRICE, suivant délibération du Comité Syndical en date du 25 juin 1985, identifié au répertoire SIREN sous le n°251601837.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1, le 27 décembre 2005, volume 2005P, numéro 3566.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par la société MANGENIE – 12 avenue des Espaliers – 34670 BAILLARGUES, représentée par Monsieur Valéry BEAUVILLAIN, gérant, titulaire d'un avenant du 30 novembre et 1^{er} décembre 2021 au mandat donné par le **VENDEUR**, en date du 13 avril 2021, non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **VENDEUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR), hors taxe sur la valeur ajoutée soit SOIXANTE MILLE EUROS TTC (60.000,00€).

Cette rémunération sera réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial, ainsi déclaré.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

COPIES EXECUTOIRES

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer deux copies exécutoires à ordre, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Copie exécutoire à ordre établie au nom de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE pour un montant de SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (754 000,00 EUR).
- Copie exécutoire à ordre établie au nom de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD pour un montant de ONZE MILLIONS TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (11 320 000,00 EUR).

Il est précisé que ces copies exécutoires à ordre sont transmissibles par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 relative à certaines formes de transmission des créances, et plus particulièrement par les articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

En l'espère, compte tenu de l'existence d'une pluralité de copies exécutoires à ordre, chacune d'elles devra notamment comporter, lors de sa remise au créancier, l'indication de son numéro.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés qui y sont attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'emprunteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

Rappel des dispositions légales

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante-seize)

Article 6 - Alinéa 1^{er}

"L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié et porté sur la copie exécutoire elle-même."

Article 7

"Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de la copie exécutoire à ordre, à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier."

Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre ; toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions du droit commun."

Article 11

"Les formalités mentionnées aux articles 5, alinéa 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10, alinéa 5, ne sont pas obligatoires, lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou le crédit à statut légal spécial."

En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5, alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement, à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur."

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

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'adresse du siège social de la société.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'étude de Me Braastad-Tiffon.

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

POUVOIRS

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 clerc 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 LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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.

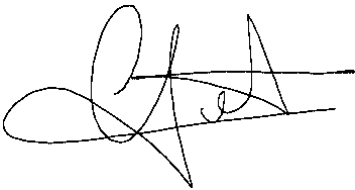
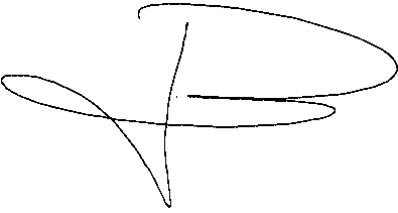
DONT ACTE sans renvoi

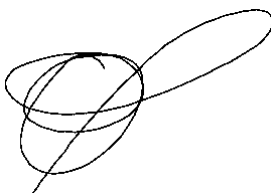
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique au lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

Le séquestre a apposé sa signature manuscrite en même temps 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. BERGER Morgan représentant de la COMMUNE DE COGNAC a signé à COGNAC le 28 avril 2022	
Mme VILCOT Christelle représentant de la société dénommée SCI GOLF DE COGNAC a signé à COGNAC le 28 avril 2022	
M. MUET Jean-Sébastien représentant de la société dénommée SCI GOLF DE COGNAC a signé à COGNAC le 28 avril 2022	
M. MOLTON Noémie Noémie représentant de la société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD a signé à COGNAC le 28 avril 2022	

Melle MOLTON Noémie agissant en qualité de représentant a signé à COGNAC le 28 avril 2022	
Melle PETIT Amandalyne représentant de M. RIVIER François a signé à COGNAC le 28 avril 2022	
et le notaire Me TATER EMMANUEL a signé à COGNAC L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT HUIT AVRIL	